

CITYCON

Vuosikertomus **2007**



Cityconin kauppakeskukset **Suomessa**

Pääkaupunkiseutu



Columbus

Helsinki, Vuosaari
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 20 900 m².
Rakennusvuosi 1997.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Espoontori

Espoo, Espoon keskus
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 15 400 m².
Rakennusvuosi 1987.



Heikintori

Espoo, Tapiola
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1968.



Iso Myyri

Vantaa, Myyrmäki
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 400 m².
Rakennusvuosi 1987.



Iso Omena

Espoo, Matinkylä
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 60 600 m².
Rakennusvuosi 2001.



Lippulaiva

Espoo, Espoonlahti
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 22 400 m².
Rakennusvuosi 1993.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Myyrmanni

Vantaa, Myyrmäki
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 300 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Tikkuri

Vantaa, Tikkurila
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 700 m².
Rakennusvuosi 1984/1991.

Muu Suomi



Duo

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 000 m².
Rakennusvuosi 1979.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 500 m².
Rakennusvuosi 1953/1972/1980.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1991.



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 3 500 m².
Rakennusvuosi 1987.



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 900 m².
Rakennusvuosi 1972/2001.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2004.



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 18 300 m².
Rakennusvuosi 1987/1993.



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1955.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.



Koskikara

Valkeakoski

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1993.



Koskikeskus

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 26 000 m².
Rakennusvuosi 1988.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1995/2007.



Linjuri

Salo

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 300 m².
Rakennusvuodet 1971-1975.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Sampokeskus

Rovaniemi

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 000 m².
Rakennusvuosi 1989/1990.



Torikeskus

Seinäjoki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 11 400 m².
Rakennusvuosi 1992.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Trio

Lahti

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 43 900 m².
Rakennusvuosi 1987.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1992/2007/2008.



Tullintori

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 300 m².
Rakennusvuosi 1930.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1990.



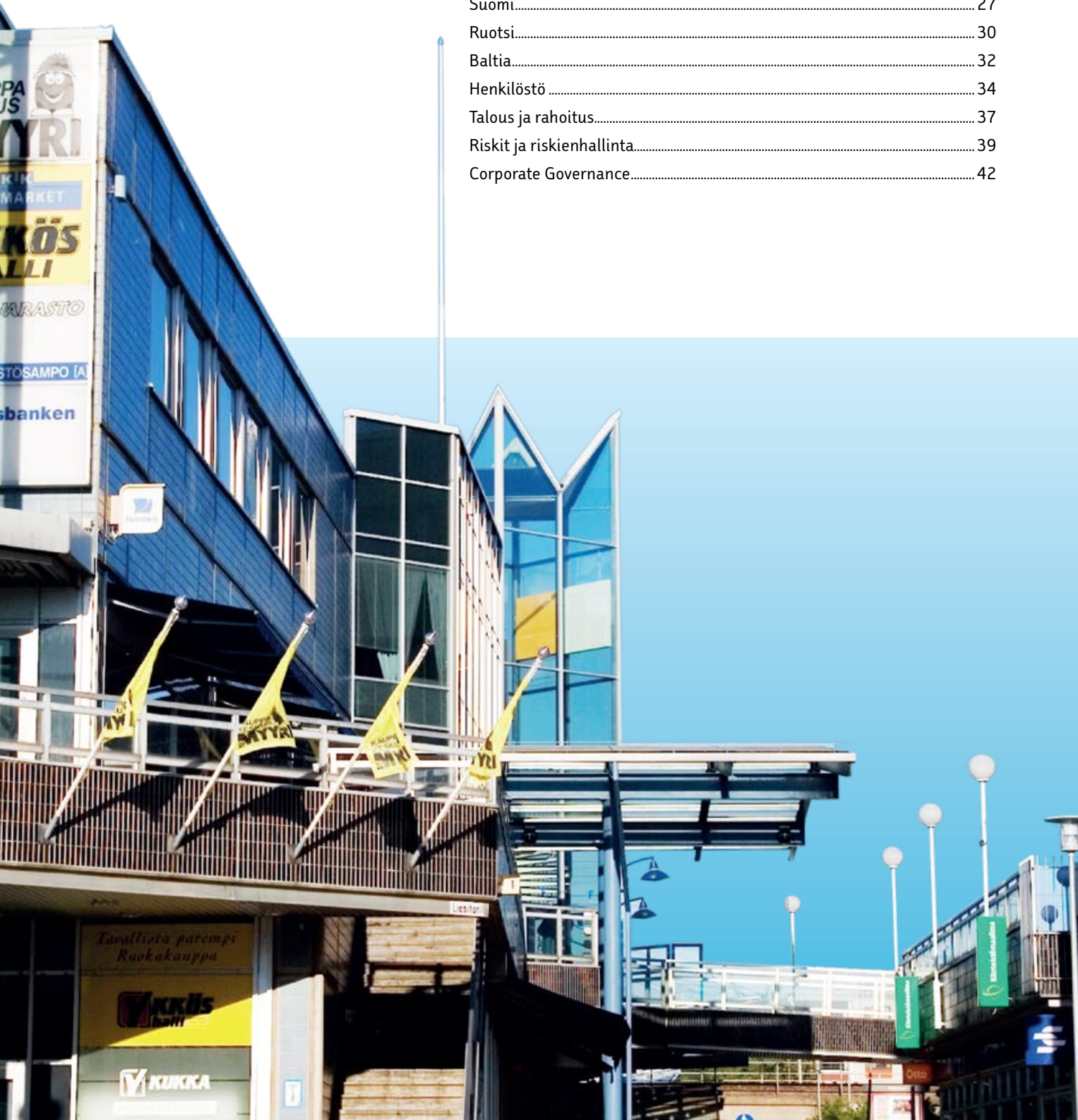
Valtari

Kouvola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 600 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2002.

Sisällys

Citycon lyhyesti.....	1
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille.....	2
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Toimintaympäristö.....	6
Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus.....	9
Suomi.....	27
Ruotsi.....	30
Baltia.....	32
Henkilöstö.....	34
Talous ja rahoitus.....	37
Riskit ja riskienhallinta.....	39
Corporate Governance.....	42



Citycon **lyhyesti**

Aktiivista kiinteistöjohtamista ja kiinteistökehitystä

Citycon on suomalainen, kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö johtaa, vuokraa ja kehittää omistamiaan kauppapaikkoja tehdäkseen niistä entistä paremmin kuluttajaa palvelevia kokonaisuuksia ja kasvattaakseen sitä kautta niiden arvoa. Yhtiö myös kehittää kokonaan uusia kaupan liiketiloja. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiön maantieteelliset liiketoimintayksiköt on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys.

Citycon on listattu Helsingin arvopaperipörssiin vuonna 1988 ja se kuuluu OMX Pohjoismaisen Pörssin keskisuurin yhtiöihin, toimialaluokkaan rahoitus ja alatoimialaan

kiinteistöjen johto ja kehitys. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa ja osakkeen päätöskurssi 3,65 euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2007 lopussa 95,5 prosenttia.

Citycon jatkoi kasvuaan vuonna 2007 hankkimalla uusia keskuksia sekä Suomesta, Ruotsista että Virossa. Yhtiö panosti voimakkaasti myös kiinteistöjensä kehittämiseen ja vuoden 2007 lopussa yhtiöllä oli käynnissä yhteensä noin 330 miljoonan euron kehityshankkeet. Citycon omisti vuodenvaihteessa yhteensä 33 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 52 muuta kauppapaikkaa Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2007 lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa.

Avainluvut

	2007	2006
Liikevaihto, Me	151,4	119,4
Liikevoitto, Me	300,7	196,5
% liikevaihdosta	198,6	164,6
Voitto ennen veroja, Me	253,5	165,6
Katsauskauden voitto, Me	203,9	126,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 215,7	1 447,9
Tulos/osake, euroa	1,00	0,76
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,91	0,73
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,18	0,20
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa	0,14 *)	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,20	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	4,44	3,30
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	4,83	3,53
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa	4,42	3,14
P/E-luku (hinta/voitto -suhde)	3	7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	23,3	25,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	16,3	16,8
Omavaraisuusaste, %	43,9	39,1
Nettovelkaantumisaste, %	111,8	136,6
Korollinen nettovelka, Me	1 147,3	811,2
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	5,8	7,1
Vuokrausaste, %	95,7	97,1
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	93	62
Henkilöstö kauden lopussa	102	73

*) Luku sisältää hallituksen ehdotukset 0,04 euron osakekohtaisesta osingosta ja 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta vapaan oman pääoman rahastosta.

Citycon sijoituskohteena ja **tietoja** **osakkeenomistajille**

Sijoitus Cityconiin

Sijoittamalla Cityconiin investoit suomalaiseen kiinteistösi-
joitusyhtiöön, joka keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin,
erityisesti kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköi-
hin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Citycon on omis-
tamiansa kohteiden aktiivinen johtaja ja kehittäjä, mikä luo
valikoitujen uushankintojen ohella edellytykset Cityconin
menestykselle ja kasvulle jatkossakin.

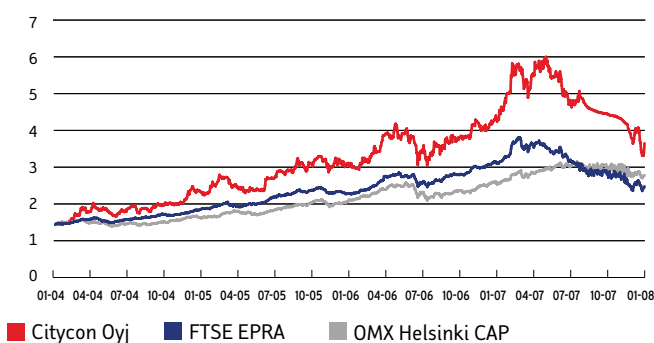
Pääomajärjestelyt, osakkeen kurssikehitys ja omistus

Yhtiö toteutti vuoden aikana onnistuneesti kaksi osakean-
tia, noin 133 miljoonan euron suunnatun osakeannin helmi-
kuussa ja noin 99 miljoonan euron merkintätuoikeusannin
syys-lokakuussa. Järjestelyjen onnistumista osoittaa mm. se,
että molemmat annit tulivat täyteen merkityiksi.

Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuo-
den 2007 lopussa 95,5 prosenttia. Yhtiön omistuspohja on
vuoden aikana laajentunut myös yli 300 uudella suomalaisella
osakkeenomistajalla. Cityconin osakekannan markkina-arvo
vuoden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa (844,3 milj. euroa).

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösi-
joitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien
vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja ko-
konaistuottoa. Huhtikuusta 2007 lähtien Citycon on ollut
mukana myös GPR 250 Property Securities Indeksissä,
johon kuuluu maailman 250 likvideintä kiinteistösijoitusyhtiötä.
Vuoden 2007 aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX
Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 738,1 miljoonaa euroa
(197,6 milj. euroa) ja 153,7 miljoonaa (51,2 milj.) osaketta.

Cityconin osakekurssi verrattuna indekseihin



Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset
tavoitteet:

- Yhtiö jakaa vähintään 50 prosenttia jakokelpoisesta tuloksesta per osake (vähennettynä veroilla) osinkona. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos (IAS 40) ei sisälly jakokelpoisiin varoihin.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia. Vuoden 2007 lopussa omavaraisuusaste oli 43,9 prosenttia.

Varsinainen yhtiökokous 2008

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 13.3.2008 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jos hän on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 3.3.2008 merkittynä yhtiön osakasluetteloon ja jos hän on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 10.3.2008 kello 16.00. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/yhtiokokous2008 tai puhelimitse (09) 680 36 70.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajaa pyydetään ottamaan yhteyttä tilinhoitajayhteisönsä yhtiökokoukseen osallistumista varten.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitoaika

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Hallituksen osinkoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko ja pääoman palautus maksetaan 2.4.2008 osakkeenomistajalle, joka on merkittynä yhtiön osakasluetteloon 18.3.2008.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa heillä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Taloudellinen raportointi vuonna 2008

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2008 suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 24.4.2008, osavuositiedot tammi-maaliskuu,
- 18.7.2008, osavuositiedot tammi-kesäkuu,
- 16.10.2008, osavuositiedot tammi-syyskuu.

Cityconin julkaisemat vuosikertomukset, osavuositiedot ja muut tiedotteet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoit-

teesta www.citycon.fi. Sivulla esitetään myös ajantasaiset tiedot osakkeen vaihdosta ja kurssikehityksestä.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 11. Painetun vuosikertomuksen voi tilata yhtiön verkkosivuilta, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta (09) 680 36 70.

Sijoittajaviestintä

Citycon pyrkii tuottamaan markkinoille jatkuvasti oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Tavoitteena on parantaa Cityconin toiminnan tunnettuutta, lisätä sijoitusinformaation avoimuutta ja tuottaa siten lisäarvoa osakkeenomistajille. Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

Citycon noudattaa sijoittajaviestinnässään tasapuolisuuden periaatetta ja julkaisee kaiken sijoittajatiedon ensisijaisesti Internet-sivuillaan suomeksi ja englanniksi. Citycon julkaisee painetun vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi. Cityconin pörssi- ja lehdistöiedotteita voi tilata sähköpostitse yhtiön verkkosivuilta tai sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi.

Citycon tapaa sijoittajia aktiivisesti sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuoden 2007 aikana tilaisuuksia oli yhteensä noin 50, ja niissä yhtiön johto tapasi noin 240 instituutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisesti tai pienryhmissä. Lisäksi yhtiön edustajat tapaavat sijoittajia järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja laajemmissa yleisötapaamisissa sekä tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.

Citycon soveltaa kolmen viikon pituista hiljaista jaksoa tulosjulkistustensa edellä. Yhtiön edustajat eivät tänä aikana tapaa sijoittajia tai analyytikoita eivätkä kommentoi yhtiön taloudellista tilaa.

Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

Petri Olkinuora
Puhelin (09) 680 36 738
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja

Eero Sihvonen
Puhelin 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Sijoittajasuhdepäällikkö

Hanna Jaakkola
Puhelin 040 566 6070
hanna.jaakkola@citycon.fi

Cityconia analysoivat tahot

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat yhtiön saaman tiedon mukaan Citycon Oyj:tä. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan. Alla oleva lista ei välttämättä sisällä kaikkia analyysejä tarjoavia pankkeja, pankkiiri- ja muita liikkeitä, ja mikä tahansa alla luetelluista tahoista voi lopettaa analyyysien tarjoamisen milloin tahansa. Citycon ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

ABN AMRO Bank N.V.

Puhelin +31 20 628 9393
Gustav Mahlerlaan 10
NL-1082 PP Amsterdam
Alankomaat

Citi Investment Research

Puhelin +44 207 986 4000
Canada Square
London E14 5LB
Iso-Britannia

eQ Pankki Oy

Puhelin (09) 6817 8800
Mannerheiminaukio 1 A
00100 Helsinki

Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690
Aleksanterinkatu 19 A
PL 1081
00101 Helsinki

Exane BNP Paribas

Puhelin +44 20 7039 9496
20 St. James's Street
London SW1A 1ES
Iso-Britannia

Glitnir Pankki Oy

Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

Goldman Sachs International

Puhelin +44 207 552 5986
Peterborough Court
133 Fleet Street
London EC4A 2BB
Iso-Britannia

Kaupthing Pankki Oyj

Puhelin (09) 478 4000
Pohjoisesplanadi 37
00100 Helsinki

Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000
Beethovenstraat 300
P.O. Box 75666
NL-1070 AR Amsterdam
Alankomaat

Pareto Securities ASA

Puhelin +47 22 87 87 00
P.O. Box 1411 Vika
N-0115 Oslo
Norja

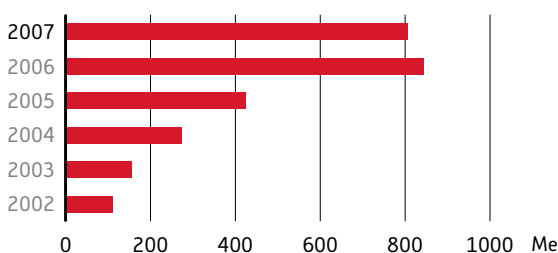
Pohjola Pankki Oyj

Puhelin 010 252 011
Teollisuuskatu 1 B
PL 308
00101 Helsinki

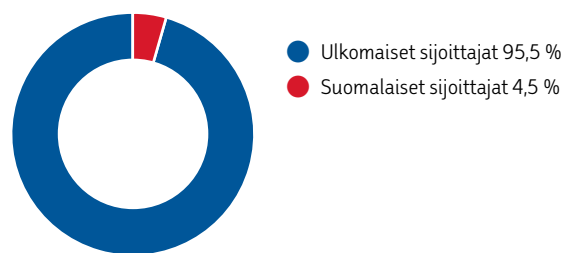
Standard & Poor's

Puhelin +46 8 440 5900
Mäster Samuelsgatan 6
P.O. Box 1753
SE-111 87 Stockholm
Ruotsi

Osakekannan markkina-arvo



Omistusjakauma



Toimitusjohtajan katsaus



Tulevaisuuden kauppakeskus on vihreä

Voimakas ja kannattava kasvu kuvaavat Cityconin lähihistoriaa, kuten myös vuotta 2007. Kiinteistöomaisuutemme kasvoi viime vuonna komeat 53 prosenttia.

Olennaista ei kuitenkaan ole omistaminen ja markkinoiden arvokäsitys, vaan kykymme itse vaikuttaa kiinteistöjemme menestykseen. Strategiamme painopiste onkin nyt entistä vahvemmin yhtiön jo omistamissa kauppapaikoissa ja niiden kehittämisessä. Vuoden lopussa yhtiön käynnissä olevien kehityshankkeiden arvo oli yhteensä noin 330 miljoonaa euroa, joka on lähes 15 prosenttia kiinteistökantamme arvosta.

Kiinteistökehityksemme voi hyvällä syyllä sanoa olevan luovaa toimintaa. Ostamme vain kehityskelpoisia kauppakeskuksia, joissa aktiivisen kehitystoiminnan ja kauppakeskusjohtamisen avulla voimme lisätä niiden tuottoja ja kannattavuutta. Lähdemme kehityshankkeissa aina liikkeelle kauppakeskuksen ympäristössä ja vaikutusalueella asuvien asukkaiden tarpeista. Niiden perusteella suunnittelemme toimenpiteet, joilla voimme parantaa kauppakeskuksen kaupallista arvoa sekä asiakkaiden että vuokralaisten kannalta. Näin toimimalla saavutimme hyviä tuloksia muun muassa Duon ja Trion uudistushankkeissa.

Yhä tärkeämpi osa toimintaamme on vihreä ajattelu. Jo nyt otamme huomioon kiinteistöjemme ympäristövaikutukset ja olemme aloittaneet vihreän kauppakeskuskonseptin kehittämisen. Lähtökohtamme rakentamisen laadun suhteen on jo hyvä, mutta haluamme kehittyä

edelleen. Työ siis jatkuu vuonna 2008 ja pilottihankkeitamme on kolme kehityskohdetta: Trio, Rocca al Mare ja Liljeholmstorget. Vastuullinen toiminta on varmasti yksi tulevaisuuden merkittävimmistä uusista kilpailukeinoista ja olennainen tekijä arvioitaessa Cityconia yhteistyökumppanina. Parhaimmillaan voimme saavuttaa vastuullisella toiminnalla kaikkia hyödyttävän win-win-win-tilanteen kulluttajien, kauppojen ja kiinteistönomistajan välillä.

Cityconin markkinajohtajuus Suomessa vahvistui merkittävästi. Etenkin pääkaupunkiseudulla paalutimme asemamme kauppakeskus Ison Omenan hankinnalla. Samoin muut euromääräisesti pienemmät, mutta strategisesti tärkeät ostot, kasvattivat markkinaosuuttamme. Suomen kauppakeskusten kokonaisymyynti vuonna 2007 oli noin 4,3 miljardia euroa, josta lähes kolmasosa kulki Cityconin kauppakeskusten kautta.

Toimimme maissa, joissa vähittäiskauppa kasvaa. Näkyvät voivat muuttua, mutta vuokramarkkinoiden oleellinen heikentyminen lähitulevaisuudessa on epätodennäköistä. Myönteinen tilanne heijastuu kauppakeskusmarkkinoiden kilpailuasetelmiin - kasvu on viime vuosina ollut voimakasta, ja kansainvälinen kisa parhaista kohteista on ollut kova. Uskomme vahvan kilpailun parhaista kiinteistöistä jatkuvan Suomessa ja Ruotsissa, kansainvälisestä luottolamasta huolimatta.

Kasvu on nostanut Cityconin asemaan, jossa kykenemme tarjoamaan vuokralaisillemme yhä monipuolisemmin ja runsaammin erilaisia liikepaikkoja ja laajennusmahdol-

Cityconin liiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin.



lisuuksia. Tätä tukee vuoden 2006 lopulla käyttöön otettu alueorganisaatiomme, joka on osoittautunut erittäin toimivaksi. Vahva asemamme ja kasvumme ovat vaikuttaneet myönteisesti myös rahoitusjärjestelyihimme. Toteuttamamme lainajärjestelyt sekä erittäin hyvin onnistuneet osakeantimme vuoden aikana ovat siitä konkreettinen osoitus.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme erittäin hyvin sujuneesta vuodesta. Erityinen kiitos kuuluu Cityconin henkilöstölle, joka on osoittanut voimansa uuden organisaation käyttöönotossa ja samanaikaisesti useiden merkittävien kiinteistöhankintojen ja kehityshankkeiden hoitamisessa. Cityconin joukkue on nyt vahvempi kuin koskaan.

Helsingissä 14. helmikuuta 2008

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Missio

Citycon on kasvava ja jatkuvasti kehittyvä vähittäiskaupan kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija. Yhtiö omistaa, johtaa, vuokraa, kehittää ja rakennuttaa kauppakeskuksia, marketteja ja muita kaupan suuryksiköitä. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Omistajilleen yhtiö on sijoituskohde, jonka vahvuutena on hyvä kassavirta.

Visio ja tavoitteet

Cityconin tavoitteena on kiinteistöomaisuutensa kasvattaminen ja sen arvon kohottaminen. Yhtiön omistamien liiketilojen kehittäminen, uusien kohteiden rakentaminen ja strategian mukaisten kiinteistöjen hankkiminen luovat hyvät edellytykset tavoitteen saavuttamiseksi.

Citycon pyrkii yhtiön arvon ja osaamisen kasvattamiseen sekä vahvaan kumppanuuteen perustuviin vuokralaissuhteisiin. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimijoita tarjoamalla alan parasta osaamista ja vuokralaisten tarpeita vastaavia tiloja. Myös yhtiön kyky kehittää vähittäiskaupan liiketila- ja palveluratkaisuja luo kasvumahdollisuuksia.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää kilpailukykyinen tuotto sijoittajalle myös tulevaisuudessa.

Strategia

Cityconin strategiana on turvata kasvu kiinteistöjen aktiivisella kehittämisellä sekä suurimpiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin kohdistuvilla valikoiduilla kiinteistöhankeilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa. Citycon keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on myynyt ja on valmis myymään strategiaan kuulumattomia kohteita kierrättääkseen pääomia nopeammin kasvaville alueille ja paremmin tuottaviin ja korkeampilaatuisiin kiinteistöihin.

Citycon kehittää kohteitaan jatkuvasti kaupallisesti paremmiksi ja tuottavammiksi ja etsii uusia kauppakeskuskonsepteja, joiden avulla kauppakeskusten vetovoimaa kaupapaikkoina voidaan lisätä. Yhtiö pyrkii muokkaamaan toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.

Toimintaympäristö

Citycon on yksi kuudesta Pohjoismainen Pörssi OMX Helsingissä listatusta kiinteistösijoitusyhtiöstä ja markkina-arvolla mitattuna Suomen toiseksi suurin. Cityconin osakekannan markkina-arvo 31.12.2007 oli 806,6 miljoonaa euroa ja se kuuluu Pohjoismaisen pörssin keskisuuriin yhtiöihin. Helsingissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo 31.12.2007 oli noin 2,1 miljardia euroa, josta Cityconin osuus oli 38,2 prosenttia.



Kiinteistömarkkinoilla kasvun vuosi

Suomen Kauppakeskusyhditys ry:n määritelmän mukaan Suomessa on 56 kauppakeskusta. Ruotsissa kauppakeskuksia on määritelmästä riippuen yli nelinkertainen määrä Suomeen verrattuna. Virossa ja Liettuassa kauppakeskuksia on yhteensä noin 50. Baltiassa kiinteistöt ovat olleet paikallisten ja pohjoismaisten rakennusyhtiöiden omistuksessa, mutta vuoden aikana kansainvälinen kiinnostus Baltiaa kohtaan on kasvanut ja kohteita on tullut aikaisempaa enemmän myyntiin. Pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden kohtuullisen suuri koko, hyvä likviditeetti ja läpinäkyvyys, vakiintunut lainsäädäntö ja samankaltaiset toimintatavat, laadukas markkinainformaatio, valtion talouksien poliittinen ja taloudellinen vakaus sekä hyvät kiinteistökauppojen

rahoitusmahdollisuudet ovat pitäneet alueen kansainvälisten sijoittajien kiinnostuksen kohteena.

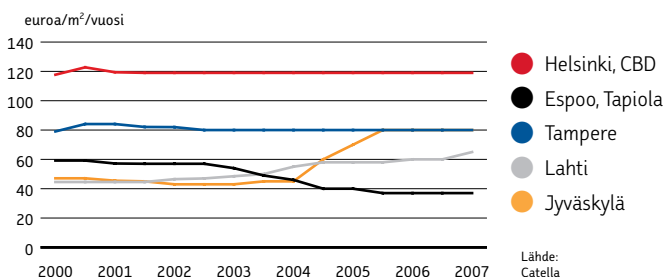
Suomalaisten ja ruotsalaisten kiinteistömarkkinoiden tila pysyi suurimman osan vuotta hyvänä huolimatta kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta alkaneesta lisääntyneestä epävarmuudesta. Liikekiinteistöjen hinnat jatkoivat nousuaan etenkin vuoden puoliväliin saakka. Baltian maissa rahoitusmarkkinoiden kansainvälinen levottomuus, huoli talouden ylikuumentumisesta ja nopeasti kohonnut paikallinen korkotaso hillitsivät kiinteistöjen hintakehitystä. Samalla myös parhaiden kohteiden ja riskialttiimpien kohteiden välinen hintaero lähti kasvuun. Tuottovaatimusten hajonta prime- ja muiden kiinteistöjen välillä on ollut Baltiassa, mutta myös Suomessa ja Ruotsissa, selkeässä kasvussa.¹⁾

Suomessa kiinteistöjen kysyntä jatkoi vuoden aikana kasvuaan.²⁾ Kiinteistötieto Oy:n (KTI) mukaan liiketilat ovat edelleenkin lähes täyskäytössä ja vuokratasot jatkavat vakaata nousuaan. Vuokratason nousun odotetaan jatkuvan.³⁾

Ruotsissa kiinteistökauppa oli vuoden aikana ennätysvilkasta ja kansainvälistä. Alkuvuonna 2007 kansainvälisten sijoittajien osuus liikekiinteistökaupasta oli noin 90 prosenttia.²⁾ Kauppakeskusten vajaakäyttöasteet ovat olleet alhaisia uusien liiketilojen rakentamisesta huolimatta ja vuokratasot ovat nousseet. Tuottovaatimukset ovat laskeneet maltillisesti edellisvuoteen verrattuna.³⁾

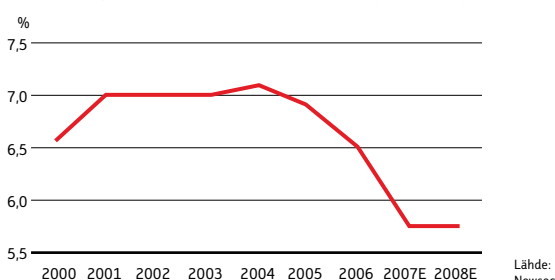
Baltian maissa liiketilojen kysyntä on ollut vilkasta vuoden aikana ja kiinteistöjen hinnat ovat nousseet ja tuottovaatimukset laskeneet Pohjoismaita korkeammasta korkotasosta huolimatta. Suurin osa Viroon investoivista kansainvälisistä kiinteistösijoittajista on pohjoismaisia. Sijoittajien kiinnostus myös kehityshankkeisiin on lisääntynyt viime aikoina. Myös Virossa vuokratason odotetaan nousevan ja vajaakäytön pysyvän matalana. Liettuassa markkinoille on tullut paljon uutta liiketilaa, vaikkakin kauppakeskusneliöiden osuus asukasta kohden on pieni

Liiketilojen vuokratasot Suomessa



Keskimääräinen pinta-ala 150 m², bruttovuokra euroa/m²/vuosi ilman alv:a, uudet sopimukset

Liiketilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla





Suomessa kiinteistöjen kysyntä jatkoi vuoden aikana kasvuaan.

Kauppakeskus Galleria sijaitsee kasvavan Oulun ydinkeskustassa, kävelykaduksi muuttuvan vilkkaan Isokadun varrella, ja sitä on tarkoitus kehittää yhdessä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa.

Pohjoismaihin verrattuna. Kova kansainvälinen kilpailu Liettuan kiinteistömarkkinoilla on painanut tuottovaatimuksia ja riittävän suurten sijoituskohteiden tarjonta on suhteellisen vähäistä.²⁾

Vuoden 2007 aikana rakennuskustannukset ovat nousseet Suomessa 5,6 prosenttia⁴⁾, Ruotsissa 5,4 prosenttia⁵⁾ ja Virossa 12,7 prosenttia⁶⁾. Citycon seuraa rakennuskustannusten kehitystä ja panostaa kehitystoiminnassaan erityisesti projektinhallintaan. Rakennuskustannusten nousu on vaikuttanut arvioituihin projektikustannuksiin, mutta nousu on pysynyt kuitenkin maltillisena.

Taustalla vahvat valtiontaloudet

Suomen ja Ruotsin ylijäämäiset valtiontaloudet ovat yksiä Euroopan vahvimmista. Vuonna 2006 Ruotsin talouden ylijäämä oli 2 prosenttia ja Suomen 4 prosenttia. Vakaa valtiontalous on mahdollistanut molemmissa maissa veronalennukset ja palkankorotukset, jotka puolestaan näkyvät väestön lisääntyneinä käyttövaroina ja kulutuksen kasvuna. Inflaatio on noussut muutaman vuoden takaisista ennätysalhaisista tasoista noin kolmen prosentin tasolle Suomessa ja Ruotsissa vuoden 2007 lopussa.^{4,5)}

Baltian maat ovat riippuvaisia energian tuonnista ja siksi öljyn hinnan nousu on vaikuttanut selvästi inflaatioon ja kulutuskysyntään. Virossa korkotaso ja inflaatio ovat nostaneet kuluttajahintoja, mikä näkyy ostovoiman heikentymisenä. Viron talouskasvun odotetaan hiipuvan lähivuosina edellisvuosien kaksinumeroisista luvuista. Liettuaassa kasvun odotetaan jatkuvan muuta Baltiaa vahvempaan.⁷⁾ Kasvun hiipumisesta huolimatta sekä Viron että Liettuan valtiontalouksien kasvu säilyy kuitenkin selvästi muuta Eurooppaa korkeampana. Virossa inflaatio joulukuussa 2007 oli noin 9,6 prosenttia⁷⁾ ja Liettuaassa 6,8 prosenttia.⁸⁾

Hansabank Swedbank ennustaa inflaation hidastuvan molemmissa maissa vuoden 2008 aikana.

Cityconin toiminta-alueilla lyhyet rahamarkkinakorot nousivat pitkin vuotta ja erityisesti loppuvuotta kohden nousu kiihtyi luottokriisin seurauksena. Lyhyt kolmen kuukauden korko nousi vuoden 2007 aikana euroalueella 0,96 prosenttiyksikköä ollen 4,68 prosenttia vuoden lopussa kun taas Ruotsissa nousua kertyi 1,39 prosenttiyksikköä 4,69 prosenttiin. Baltiassa korkojen nousu oli vielä selvästi ripeämpää voimakkaan talouskasvun ja kiihtyvän inflaation ympäristössä. Virossa kolmen kuukauden korko oli vuoden lopussa 7,30 prosenttia (nousua vuoden aikana 3,45 prosenttiyksikköä) ja Liettuassa 6,98 prosenttia (nousua 3,19 prosenttiyksikköä). Pitkien korkojen nousu oli kuitenkin selvästi maltillisempaa ja euroalueella kiinteä 5-vuoden koronvaihtosopimusten korko nousi 0,43 prosenttiyksikköä ja Ruotsin vastaava korko 0,59 prosenttiyksikköä.⁹⁾

Kaupan liiketiloihin ja erityisesti kauppakeskuksiin keskittyvänä yhtiönä vähittäiskaupan vahva kasvu on Cityconille erityisen tärkeää. Vahvat kasvuluvut yhtiön toimintamais-

Kiinteistöyhtiöiden osaketuotot

	Vuoden 2007 arvonkehitys, %	Viiden vuoden arvonkehitys, %
Kiinteistösijoitus, maailma	-4.8	112.9
Eurooppa	-5.5	118.8
Pohjois-Amerikka	-4.6	73.2
Aasia	-5.2	174.9
Osakkeet, maailma	-5.5	73.7
Joukkovelkakirjat, maailma	0.0	18.0

Lähde: EPRA/FTSE/JP Morgan

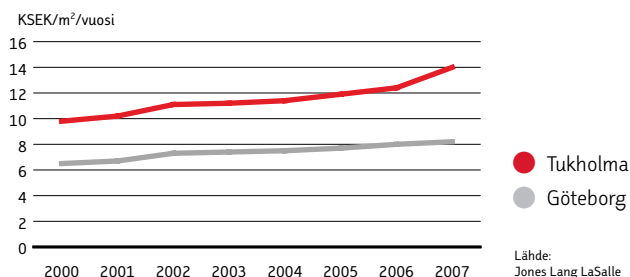
sa ovat tukeneet Cityconin kauppakeskusten myynnin ja kävijämäärien kasvua. Suomessa ja Ruotsissa joulumyynti oli ennätysellisen vilkasta. Suomessa vähittäiskaupan kokonaismyynnin arvo kasvoi vuonna 2007 Tilastokeskuksen kaupan ennakkotietojen mukaan 5,3 prosenttia (5,7 %). Ruotsissa vähittäiskaupan kasvu oli alustavien arvioiden mukaan 4 prosenttia (7,4 %).⁵⁾ Kiintein hinnoin mitattuna kasvu Virossa oli 14,1 prosenttia (19 %)⁷⁾ ja Liettuassa 9,3 prosenttia (14,1 %).⁸⁾

Kaikissa edellä mainituista neljästä maasta kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen oli historiallisesti katsoen korkealla tasolla, mutta kuluttajien luottamus on laskenut viime kesästä lähtien Yhdysvalloista levinneen rahoitusmarkkinoiden levottomuuden vuoksi.¹⁰⁾ Yhdysvaltain asuntolainamarkkinoille juurensa juontavan subprime-

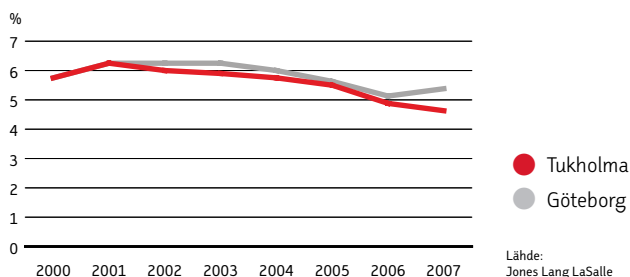
Suomessa vähittäiskaupan kokonaismyynnin arvo kasvoi vuonna 2007 Tilastokeskuksen kaupan ennakkotietojen mukaan 5,3 prosenttia (5,7 %).

kriisin vaikutukset rahoituksen saantiin Pohjoismaissa ovat olleet vuonna 2007 maltilliset. Cityconin rahoitustilanne on kuitenkin säilynyt hyvänä ja sitä käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 37-38.

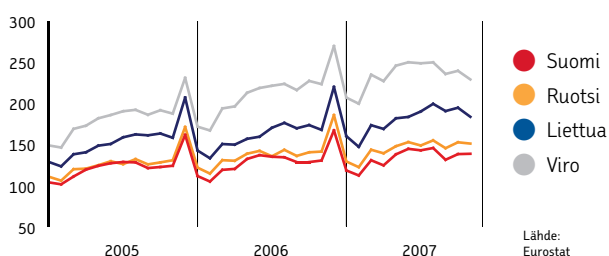
Kauppakeskusten vuokratasot Tukholman ja Göteborgin alueella



Kauppakeskusten tuottovaatimukset Tukholman ja Göteborgin alueella



Inflaatiokorjattu vähittäiskaupan myynti-indeksi



Kiinteistörahastolainsäädäntö ja Suomen kiinteistömarkkinat

Suomen hallitus kirjasi hallitusohjelmaansa keväällä 2007 aikomuksen tarkistaa kiinteistörahastolainsäädäntöä ja poistaa verotukselliset esteet suomalaisten osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen kilpailukyvyyn säilyttämiseksi. Useissa Euroopan maissa on jo toteutettu vastaava uudistus, jossa REIT (Real Estate Investment Trust) -tyyppinen kiinteistöyhtiö ei tiettyjen edellytysten täytyessä yhteisönä maksa tuloveroa, mutta se veloitetaan maksamaan suurin osa tuloksestaan voitonjakona osakkaille ja näiden yhtiöiden maksamia osinkoja ja osuuksien myyntivoittoja taas verotetaan osakkaiden tulona. Mahdollinen REIT-tyyppinen kiinteistörahastolainsäädäntö lisäisi entisestään sijoittajien kiinnostusta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan. Citycon ei ole vielä tehnyt mitään suunnitelmia mahdollisen REIT-lainsäädännön varalle.

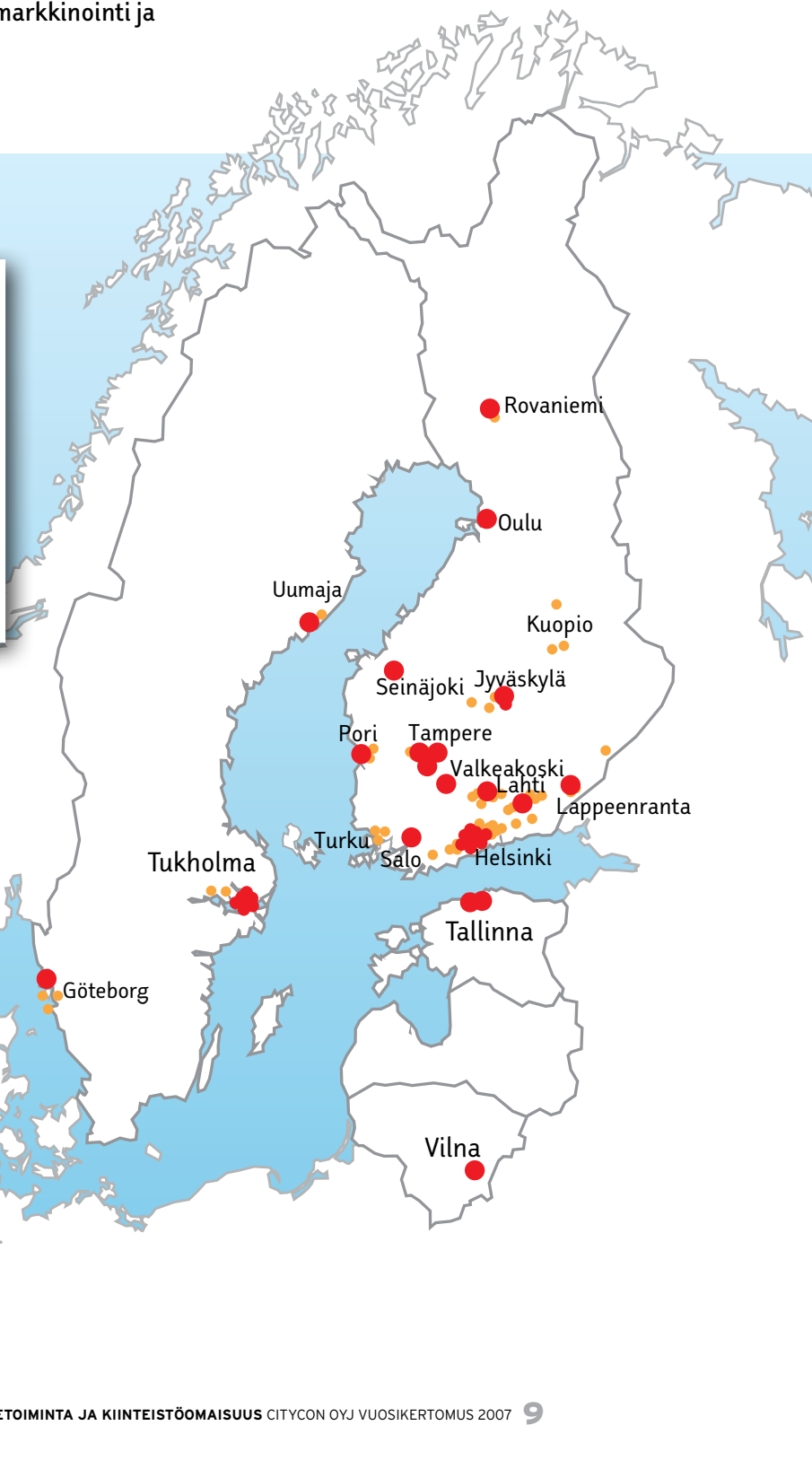
Lähteet:

- 1) Jones Lang LaSalle, Suomen kiinteistömarkkina, 1/2008
- 2) Newsec Nordic Report, Real Estate Autumn 2007
- 3) Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Autumn 2007
- 4) Tilastokeskus
- 5) Statistiska Centralbyrån
- 6) Statistics Estonia
- 7) Hansabank Swedbank, The Baltic Outlook
- 8) Statistics Lithuania
- 9) Bloomberg
- 10) Nordea

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiö johtaa aktiivisesti omistamiaan liikekiinteistöjä. Aktiiviseen omistajuuteen kuuluu kauppapaikan kaupallisen konseptin luonti, vuokraustoiminta, markkinointi ja kauppapaikkojen jatkuva kehittäminen.

Cityconin laajentuminen Ruotsiin ja Baltiaan alkoi vuonna 2005, jolloin yhtiö teki ensimmäiset kauppakeskushankintansa Ruotsissa ja Virossa. Laajentuminen jatkui vuonna 2006, kun yhtiö hankki useita liikekiinteistöjä Ruotsista ja ensimmäisen kauppakeskuksensa Liettuaasta. Vuoden 2007 lopussa Citycon omisti 33 kauppakeskusta, joista 22 Suomessa, kahdeksan Ruotsissa ja kolme Baltiassa. Lisäksi yhtiö omistaa 52 muuta kauppapaikkaa Suomessa ja Ruotsissa.



Uudistuvaa omistajuutta - Ydin aktiivisessa kehittämisessä

Cityconin liiketoiminta poikkeaa perinteisestä kiinteistösi-joittamisesta. Pelkän omistamisen sijaan Cityconin toiminnan ydin on omistamiensa kauppapaikkojen aktiivisessa johtamisessa ja jatkuvassa kehittämisessä. Yhtiön tavoitteena on kehittää kohteistaan kaupallisesti ja kaupunkikuvallisesti vetovoimaisia kauppapaikkoja. Tämä edellyttää markkina-alueen, asiakaskunnan ja kaupan liiketoimintakonseptien tunteudesta sekä kaupan tarpeiden ymmärtämistä.

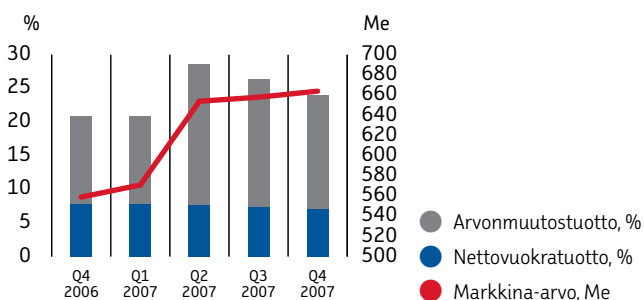
Cityconin tärkein tehtävä on pitää omistamansa kiinteistöt houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kauppapaikkojen on uudistuttava pysyäkseen vuodesta toiseen kaupallisesti houkuttelevina, sillä kuluttajien ostotottumukset muuttuvat ja kaupan toimijoiden vaatimustaso nousee. Lisäksi kauppapaikkojen välinen kilpailu kiristyy jatkuvasti. Vanhemmat kauppakeskukset kilpailevat lähelle rakennettujen uusien keskusten kanssa, ja asiakasvirrat voivat kääntyvät nopeasti. Toisaalta kaupan tilakysyntä jatkaa kasvuaan kehittyvillä markkina-alueilla ja uusia liiketiloja tarvitaan vastaamaan myös markkina-alueille tulevien kansainvälisten ketjujen tilakysyntään. Kehitys on johtanut liiketilöiden kaupallisen elinkaaren lyhenemiseen, ja kauppakeskus voi vanheta jo muutamassa vuodessa, ellei sitä jatkuvasti kehitetä.

Hyvät edellytykset kehitystoiminnalle

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat kaupallisesti hyvillä paikoilla, hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskuksissa. Monia kauppapaikkoja on myös mahdollista laajentaa, eli Cityconilla on hyvät edellytykset kehitystoiminnalle.

Kehitystoiminnan lähtökohtana on kunkin kauppakeskuksen vaikutusalueen luonne ja kauppakeskuksen rooli tai sille parhaiten sopiva rooli alueellaan. Yhtiön tuntiessa vaikutusalueen vaatimukset ja mahdollisuudet kehityshankkeiden riski on selvästi pienempi kuin riski täysin uuden kauppapaikan rakentamisessa täysin uudelle alueelle.

Vertailukelpoisten kohteiden kokonaistuotto



Käytännössä kehityshankkeen käynnistäminen edellyttää perusteellista, tulevaisuuteen luotaavaa vaikutusalue selvitystä ja teknistä toteutus suunnitelmaa. Jo varhaisessa vaiheessa pyritään ottamaan mukaan vuokralaiset, lähiympäristön asukkaat ja muut mahdolliset sidosryhmät. Kehityshankkeen toteutuminen edellyttää myös tiivistä yhteistyötä kaavoittajan, liikennesuunnittelijoiden, ympäristöviranomaisten ja monien muiden viranomaisten ja kunnallisten päättäjä tahojen kanssa. Ilman tiivistä yhteistyötä hankkeiden käynnistäminen ei olisi mahdollista.

Monet kauppa- ja ostokeskukset ovat paikalliskeskuksia, joiden kehittämisellä parannetaan alueen yleistä viihtyvyyttä ja mahdollistetaan usein myös asuntojen lisärakentaminen alueelle. Citycon on kehityshakuinen pitkän aikavälin sijoittaja ja siksi yhtiö on vahva vaihtoehto kumppaniksi kunnan palvelujen uudistamisessa.

Oma paikallinen henkilöstö

Yksi Cityconin kilpailueduista on sen oma paikallinen kauppakeskusjohto. Suurin osa yhtiön työntekijöistä tekeekin työtään kauppakeskuksissa. Heidän työnkuvaansa kuuluu kauppakeskuksen operatiivisesta toiminnasta huolehtiminen, markkinointi yhteistyössä keskuksen yrittäjien kanssa ja pitkäjänteisen kaupallisen sisältösuunnittelu eli konseptointi. Citycon pyrkii varmistamaan kohteidensa kilpailukyvyyn kehittämällä jatkuvasti uusia palveluita osaavan henkilökuntansa avulla.

Yksittäisten kauppakeskusten johtamisessa keskeisiä tekijöitä ovat oikein suunnatut kaupalliset kehitystoimet, ylläpidon tehokkuus ja tilojen käytön optimointi siten, että kaupallinen vetovoima kasvaa jatkuvasti.

Kauppakeskusten ajankohtaisena haasteena on löytää sellaisia markkinoinnin menetelmiä, joilla saadaan kauppakeskusten vuokralaiset mukaan keskuksen imagon kohottamiseen





Duo nousi uuteen kokoluokkaan

Nykyiseltä nimeltään Kauppa&Keskus Duon alkuperäinen osa tunnettiin nimellä Hervannan liikekeskus, joka valmistui 1979 ja on arkkitehtipariskunta Raili ja Reima Pietilän suunnittelema. Nimi "Duo" tulee siitä, että kauppakeskus koostuu kahdesta eri osasta: alkuperäisestä Hervannan liikekeskuksesta ja vuonna 2007 valmistuneesta, Cityconin rakennuttamasta uudisrakennusosasta.

Hervanta on Tampereen eteläinen kaupunginosa, jossa asuu noin 25 000 ihmistä. Alue on edelleen aktiivisen asuntorakentamisen kohde ja siellä on myös noin 10 000 työpaikkaa. Hervannassa sijaitsee muun muassa Tampereen teknillinen yliopisto sekä suuri määrä yrityksiä. Duo sijaitsee myös vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä.

Hervannan alueen ostovoima on arviolta yli 230 miljoonaa euroa vuodessa (lähde: Tilastokeskus). Lähitöille ollaan myös suunnittelemassa kokonaan uutta Vuoreksen kaupunginosaa, jolle vuoteen 2015 mennessä rakennetaan asunnot yli 13 000 asukkaalle ja toimitilat 3 000 - 5 000 työpaikalle. Vuoreksen lähin kauppakeskus on Hervannan Duo.

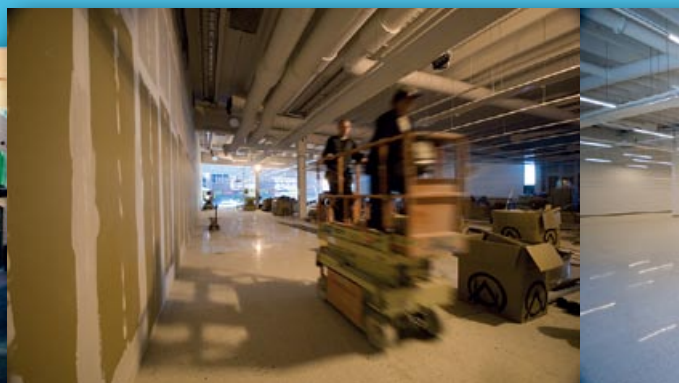
Kauppakeskus Duon laajennusosa avattiin yleisölle huhtikuussa 2007 ja koko kauppakeskus lokakuun

lopussa. Duossa asioi ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana noin 2,5 miljoonaa asiakasta ja kauppakeskuksen kokonaismyynti oli lähes 30 miljoonaa euroa. Vuoden 2008 asiakasmäärätavoite on 3,5 miljoonaa ja myyntitavoite 55 miljoonaa euroa.

Duon vetovoiman lisääntymisen selittää kauppakeskuksen laajentamisen lisäksi kaupallisen konseptin muuttaminen. Duon kehityshankkeessa vastattiin niihin tarpeisiin, joita koko Hervannan alueella oli vähittäiskaupan kehittämiseksi. Hervannasta puuttui esimerkiksi erikoistavarakaupan palveluita ja ostovoima karkasi muualle.

Duon ankkurivuokralaisina toimii poikkeuksellisesti saman katon alla kolme isoa päivittäistavara kaupaa K-market, S-market ja Lidl. Päivittäistavara kaupaa tukevat muun muassa posti- ja pankkipalvelut sekä useat erikoistavaliikkeet. Myös ravintola- ja kahvilapalvelut ovat edustettuina. Uudistunut Duo on nyt kattavat palvelut tarjoava paikalliskeskus, jota myös johdetaan aktiivisesti paikalliskeskukseen idean mukaisesti.





ja sen tunnettuuden lisäämiseen. Kehityskohteena ovat myös ns. specialty leasing -toiminnot eli kauppakeskuksissa tarjolla olevien mainos- ja käytävämyyntipaikkojen kehittäminen osaksi keskusten pysyvää palvelukokonaisuutta. Näiden toimintojen tavoitteena on myös luoda lisää kassavirtaa.

Citycon pyrkii nostamaan konsernin koko kiinteistöomaisuuden kiinnostavuutta nykyisten ja potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa. Ketjuvuokrauksen kehittäminen ja eri maiden välinen vuokrausyhteistyö luovat tulevaisuudessa uudenlaista vetovoimaa Cityconin kauppakeskuksille ja yhtiön tarjoamille palveluille.

Klusteriajattelu - Kauppakeskusten eri roolit

Kauppapaikkajohtamisen ja laajemmin ajateltuna kaupallisen konseptoinnin sekä markkinointiviestinnän avuksi yhtiö on määritellyt kauppakeskuksille viisi eri roolia. Roolit perustuvat asiakkaiden tarpeisiin ja kulutuskäyttäytymiseen sekä kauppapaikan sijaintiin ja vaikutusalueen luonteeseen.

Klusteriajattelu on aloitettu Suomen liiketoimintayksikössä ja toiminta-ajatusta viedään lähitulevaisuudessa myös yhtiön muille markkina-alueille. Klusteriajattelun avulla kauppapaikoista voidaan tehdä palvelutuotteita, jotka vastaavat entistä paremmin asiakkaiden odotuksia ja tarpeita.

Keskusten tarjonta, markkinointi ja myös kiinteistön kehitys- ja uudistustyöt tehdään kunkin klusterin mukaan. Tehtävien hoitaminen samaan klusteriin kuuluvien kauppakeskusten yhteistyönä tuottaa lisäarvoa. Klusterointi on myös olennainen osa kehityshankkeita. Sen avulla koko prosessi tehostuu, mikä puolestaan vaikuttaa yhtiön saamiin nettovuokratuottoihin.

Kauppakeskusten klusteroinnista kerrotaan yksityiskokotaisemmin sivuilla 27-28, Suomen liiketoimintojen esitteessä.

Citycon ja vastuullinen rakentaminen

Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta: kauppakeskus Rocca al Maren laajennus Tallinnassa, kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa ja Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen uudisrakentaminen Tukholmassa. Tavoitteena on arvioida kattavasti kiinteistökehityshankkeiden suunnittelua ja toteutusta vastuullisen toiminnan näkökulmasta ja systematisoida ympäristöystävällisiä käytäntöjä. Cityconin tavoittelee hankkeilleen myös kansainvälistä ympäristöluokitusta.

Yhtiö kiinnittää jo nyt kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin, kuten kierrätykseen ja rakennusmateriaaleihin. Pilottiprojektien tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö Cityconin kohteisiin. Pilottiprojekteissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, jotka tarkastelevat muun muassa kohteen ener-

Cityconin viisi suurinta vuokralaista 2007

	Osuus vuokratuotoista
Kesko	28,2 %
S-ryhmä	
ICA Sverige AB	
Stockmann	
Lindex	
5 suurinta yhteensä	38,4 %

Duon ankkurivuokralaisina toimivat poikkeuksellisesti K-market, S-market ja Lidl, kaikki kolme.



giataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja ja useita muita kohteeseen liittyviä seikkoja, kuten julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet.

Kehitys- ja uudistushankkeet

Yhtiön tavoitteena on hankkia omistukseensa ja rakentaa kiinteistöjä, joiden arvoa on mahdollista kasvattaa kehitystoiminnalla. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa kauppapaikkojen kassavirtaa ja tuottoa pitkällä tähtäimellä. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää kassavirtaa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketoista on hetkellisesti tyhjennettävä. Citycon pyrkii kuitenkin aina minimoimaan rakentamisen kaupalliset häiriötekijät ja pitämään keskuskeskukset mahdollisuuksien mukaan auki ja aika-tauluttamaan hankkeet optimaalisesti sesonkien mukaan.

Suomi

Vuoden aikana valmistui kolme kehityshanketta, joista Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon kehityshanketta esitellään tarkemmin ohessa. Duon lisäksi uudistushankkeet Kangasalla ja Kaarinassa valmistuivat sovitussa aikataulussa ja budjetissa. Lillinkulman liikekeskus Kaarinassa avattiin toukokuussa ja Lentolan liikekeskus puolestaan avasi ovensa ennen joulua. Molempien kohteiden omistus siirtyi Cityconille niiden valmistuttua.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion uudistus- ja laajennushanke on yhtiön suurin Suomessa toteutettava kehityshanke. Kehityshankkeen ensimmäinen

Duo-hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioitiin lanseerausvaiheessa olevan noin 27,3 miljoonaa euroa ja nettotuoton kauppakeskuksen valmistuttua yli 8 prosenttia. Laajennuksen arvioitiin valmistuvan keväällä 2007.

Yhteensä hankkeeseen on investoitu 25,5 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arviointijän mukaan kauppakeskus Duon markkina-arvo oli vuoden 2007 lopussa 35,2 miljoonaa euroa ja kohteen nettotuottovaatimus on 6 prosenttia. Duon kokonaispinta-ala on nyt noin 31 400 neliometriä, ja Cityconin osuus siitä on noin 23 800 neliometriä, josta myyntipinta-alaa on noin 13 200 neliometriä. Hervannan liikekeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala ennen uudistusta oli noin 7 200 neliometriä, josta Cityconin omistuksessa oli noin 5 000 nelimetriä. Hanke toteutui aikataulussa.

vaihe avattiin marraskuussa 2007 ja koko uudistushanke valmistuu marraskuussa 2009. Citycon investoi hankkeeseen yhteensä noin 60 miljoonaa euroa. Ensimmäisen vaiheen jälkeen on rakennussuunnitelmiin tehty lisäyksiä ja muutoksia, joiden johdosta hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan nousevan noin 60 miljoonaan euroon alkuperäisestä noin 50,5 miljoonasta eurosta. Trion kauppakeskus uudistetaan täydellisesti. Uudistuksen jälkeen keskuksen palvelutarjonta vastaa entistä paremmin asiakkaiden vaatimuksia ja lukuisat uudet toimijat ovat jo avanneet liikennesä Triossa. Kauppakeskuksen myynnin arvioidaan nousevan hanketta edeltävästä noin 80 miljoonasta eurosta 110 miljoonaan euroon kehityshankkeen valmistumisen jälkeen.

Vuoden aikana toteutettiin myös useita pienempiä uudistus- ja kehityshankkeita. Salon keskustassa Cityconin omis-

tama liikerakennus uudistettiin kauppakeskus Linjuriksi. Citycon investoi kohteeseen noin 1,8 miljoonaa euroa. Vantaan Myyrmanniin avattiin ravintolamaailma, joka kaksinkertaisti kauppakeskuksen aikaisemman ravintolapalveluiden tarjonnan. Uudistuksen arvo on noin kaksi miljoonaa euroa. Seinäjoen Torikeskuksessa jatkui edelleen kauppakeskuksen uudistushanke, joka valmistuu kokonaisuudessaan 2009 ja johon investoidaan noin neljä miljoonaa euroa.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan vuonna 2005 aloitettu uudistus- ja laajennushanke etenee, sillä laajennushankkeesta tehty kaavavalitus hylättiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa syyskuussa 2007. Citycon jatkaa laajennushanketta suunnitelmien mukaisesti keväällä 2008. Lippulaivan kehityssuunnitelman kaupallista

konseptia on tarkennettu tukemaan yhtiön Espoon kohteiden kokonaisuutta Cityconin hankittua kauppakeskus Ison Omenan.

Ruotsi

Cityconilla on Tukholman Liljeholmenissa käynnissä merkittävä uudisrakennushanke. Kaikki muut Ruotsin kehityshankkeet ovat olemassa olevien kohteiden uudistus- ja laajennushankkeita. Uuden kauppakeskuksen rakentaminen Liljeholmeniin on Cityconin kaikkien aikojen suurin kehityshanke. Liljeholmstorgetin kokonaisinvestointi on noin 170 miljoonaa euroa, sisältäen 60,6 miljoonan euron alkuperäisen hankintahinnan ja noin 110 miljoonaa euroa rakennuskustannuksia.

Elokuussa 2006 ostettuun projektiin kuului alun perin noin 20 000 neliömetrin toimisto- ja liikerakennus sekä huomattava määrä rakennusoikeutta. Citycon aloitti rakennustyöt vuoden 2007 toukokuussa ja kehityshanke on edistynyt suunnitellusti. Parhailaan tehdään louhintatöitä sekä olemassa olevan rakennuksen uudistustöitä. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009. Hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kestävään kehitykseen.

Baltia

Kauppakeskus Rocca al Maren laajennus aloitettiin Tallinnassa kesällä 2007. Kauppakeskus modernisoidaan täydellisesti ja sen vuokrattava pinta-ala kaksinkertaistuu. Kehityshankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2008 ja kehityshankkeen seuraavaa vaihetta valmistellaan parhaillaan. Koko hanke valmistuu suunniteltua aikaisemmin, jo syksyllä 2009. Tallinnan vauraalla länsipuolella sijaitseva Rocca al Maresta tulee uudistuksen myötä Tallinnan suurin kauppakeskus. Cityconin toista Tallinnan kauppakeskusta Magistralia on myös mahdollisuus laajentaa tulevaisuudessa, mutta kehityshanketta ei ole vielä käynnistetty.



Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2007

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	594 180	283 700	46 100	923 980
Bruttovuokratuotot, Me	100,7	35,4	7,7	143,7
Nettovuokratuotot, Me	75,7	21,6	6,0	103,4
Nettotuottoaste, %	6,2	4,6	6,2	5,8
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	7,1	5,3	-	7,0

Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2007, Me

	Yhteensä
Suomi	
Pääkaupunkiseutu	878,3
Muut alueet	708,6
Ruotsi	
Tukholman alue ja Uumaja	425,6
Göteborgin alue	91,9
Baltia	
Viro ja Liettua	111,2
Yhteensä	2 215,7

Erittelyn pohjana kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2007.

Vuokrasopimuskannan kehitys liiketoimintayksiköittäin

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	442	49	21	512
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	74 400	25 800	3 208	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	95,1	100	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	2,4	2,8	3,0

Uuden kauppakeskuksen rakentaminen Liljeholmeniin on Cityconin kaikkien aikojen suurin kehityshanke.



Uudistus- ja kehityshankkeiden yhteenveto

Kaikki Cityconin kehityshankkeet on lueteltu oheisissa taulukoissa. Kehityshankkeet on jaettu neljään eri taulukkoon hankkeen vaiheen mukaan.

- Ensimmäisessä taulukossa on lueteltu kauden aikana valmistuneet kehityshankkeet.
- Toisessa taulukossa on lueteltu kehityshankkeet, jotka Cityconin hallitus on hyväksynyt ja jotka ovat käynnissä.
- Kolmannessa taulukossa ovat kehityshankkeet, joita yritys suunnittelee. Näitä hankkeita koskeva kaavamuutos on vireillä, tai Cityconilla ja/tai sen yhteistyökumppanilla on tonttivaraus, mutta investointiesitystä ei ole vielä tuotu Cityconin hallituksen päätettäväksi.
- Neljännessä taulukossa ovat hankkeet, joiden toteuttamista selvitetään, mutta kaavamuutosta ei ole vielä haettu, eikä virallisia päätöksiä tehty.

Taulukoissa esiteltyn hankkeiden lisäksi Citycon seuraa jatkuvasti omistamiensa kiinteistöjen kehitys- ja uudistustarpeita.

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 39,5 miljoonaa euroa, Ruotsissa 16,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa 15,5 miljoonaa euroa.

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin, kuten kierrätykseen ja rakennusmateriaaleihin. Vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Mare:n uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen Lahdessa. Citycon tavoittelee näille hankkeille kansainvälistä ympäristöluokitusta.

Markkina-arvon jakautuminen 31.12.2007

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	39	5
80-100	4	1
60-80	13	4
40-60	12	5
20-40	13	10
10-20	12	18
5-10	5	15
0-5	3	28



Hankinnat

Kiinteistöjen kehittämisen lisäksi yhtiö hakee kasvua uusien kiinteistöhankintojen kautta ja etsii sopivia kohteita Suomesta, Ruotsista ja Baltiasta. Sijainti ja kehityspotentiaali ovat tärkeimmät kriteerit kohteita valittaessa. Kaikki vuonna 2007 hankitut keskuksat sisältävät kehityspotentiaalia, jonka hyödyntäminen on joko täydessä käynnissä tai alkaa lähitulevaisuudessa.

Tilikauden aikana toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli Suomessa 389,6 miljoonaa euroa (124,3 milj. euroa), Ruotsissa 125,6 miljoonaa euroa (260,7 milj. euroa) ja Baltiassa 16,2 miljoonaa euroa (15,9 milj. euroa).

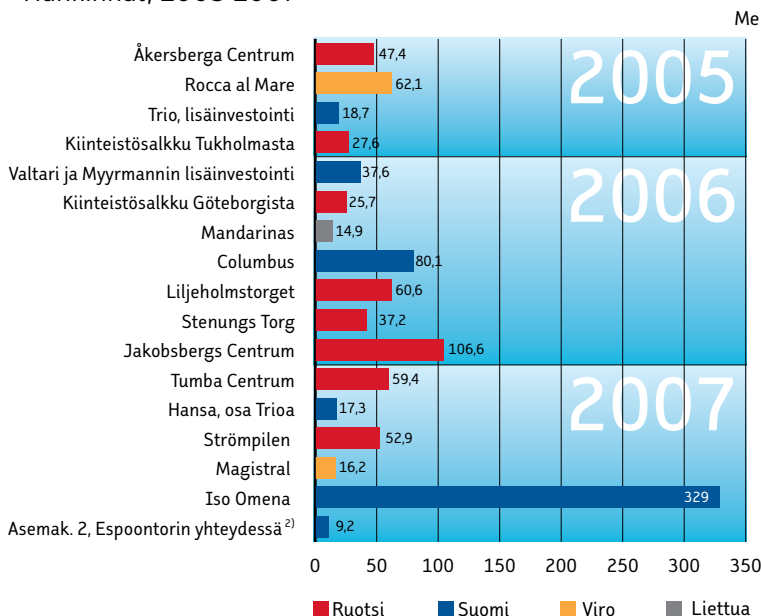
Suomi

Kauppakeskus Iso Omena oli Cityconin merkittävin hankinta vuonna 2007. Yhtiö osti pinta-alaltaan Suomen viidenneksi suurimman kauppakeskuksen syyskuussa 2007. Kauppahinta oli 329 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,5 % nettotuottoa kaupantekohetkellä.

Citycon allekirjoitti 12.2.2008 sopimuksen, jolla se myi osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Kaupan toteuduttua Citycon omistaa kauppakeskuksesta 60 prosenttia ja GIC Real Estate 40 prosenttia. Osapuolet ovat sopineet, että Citycon vastaa jatkossakin kauppakeskuksen toiminnasta ja johtamisesta tavanomaisin ehdoin. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

Vuonna 2001 valmistuneen kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä 61 300 neliometriä, josta liiketiloja on noin 49 000 neliometriä. Ison Omenan palvelutarjonta on monipuolinen: kauppakeskuksessa on noin 120 liikettä ja ravintolaa ja sen ankkurivuokralaisiin kuuluvat hypermarketit Citymarket ja Prisma, muotiketjut Hennes & Mauritz, Kappahl, Lindex ja Dressman sekä elokuvateatteri Finnino. Cityconin kauppakeskuksille tyypillisesti päivittäistavara-

Hankinnat, 2005-2007¹⁾



¹⁾ Sisältää yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat.

²⁾ Kokonaiskauppahinta on 11 miljoonaa euroa, josta loppuosa suoritetaan kun asemakaavamuutos on hyväksytty.

Kiinteistöjen kehittämisen lisäksi yhtiö hakee kasvua uusien kiinteistö-hankintojen kautta ja etsii sopivia kohteita Suomesta, Ruotsista ja Baltiasta.



myynnin osuus kauppakeskuksen myynnistä on suuri, yli 60 prosenttia, sisältäen hypermarkettien myynnit. Myynnit ja kävijämäärät on esitetty tarkemmin taulukossa sivulla 29.

Kauppakeskuksen sijainti on erinomainen nyt ja tulevaisuudessa. Iso Omena sijaitsee ostovoimaisessa Etelä-Espoossa Matinkylässä noin 13 kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta Länsiväylän ja Kehä II:n risteuksen kupeessa. Liikenteellisesti hyvä sijainti korostuu tulevaisuudessa Espooseen rakennettavan metron myötä, sillä Matinkylän metroasema on suunnitteilla kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Kauppakeskuksen vaikutusalueella asuu lähes 150 000 asukasta.

Iso Omena vahvistaa merkittävästi yhtiön johtavaa asemaa Suomen kauppakeskusektorilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla, missä yhtiöllä on nyt kahdeksan kauppakeskusta. Ison Omenan hankinta tarjoaa yhtiölle ainutlaatuisen tilaisuuden kehittää alueen kauppakeskuksia yhtenä kokonaisuutena ja kasvattaa markkinaosuuttaan pääkaupunkiseudun kasvavassa kaupassa.

Isossa Omenassa on paljon kehityspotentiaalia. Kauppakeskusta on mahdollista laajentaa noin 7 000 neliömetrillä ja keskuksen kaupallista konseptia voidaan edelleen parantaa. Yhtiö aloitti kauppakeskuksen uudistustyöt välittömästi hankinnan jälkeen ja Iso Omena on myös kehityskohteena yksi yhtiön prioriteeteista.

Cityconin aikoo kehittää Espoontorin kauppakeskusta Pohjois-Espoossa ja Myllypuron ostoskeskusta Itä-Helsingissä. Tätä tarkoitusta varten yhtiö hankki kesällä lähes kokonaan omistukseensa Myllypuron ostoskeskuksen, jossa omistus oli jakaantunut useampien pienosakkaiden kesken.

Liljeholmstorgetin investointisuunnitelma täsmentyi vuoden lopulla, kun Tukholman kaupungin ja sen liikennelaitoksen kanssa saatiin sovittua järjestelyistä, jotka mahdollistavat kauppakeskuksen alimman kerroksen laajentamisen aiemmin suunniteltua laajemmaksi ja yhdistämisen suoraan metro- ja bussiasemaan. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Osakekauppoina tehdyt hankinnat liittyvät Myllypuron ostoskeskuksen ja sen lähiympäristön laajempaan uudistamiseen ja kehittämiseen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Osakekauppojen kokonaisarvo oli noin 2,7 miljoonaa euroa. Elokuun lopussa yhtiö hankki kauppakeskus Espoontorin vierisen toimistokiinteistön noin 11 miljoonalla eurolla. Kiinteistön hankinta mahdollistaa kauppakeskus Espoontorin suunnitellun laajentamisen edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupan yhteydessä on sovittu, että kauppahintaa voidaan alentaa enintään kahdella miljoonalla eurolla, mikäli asemakaavanmuutos ei toteudu.

Ruotsi

Citycon ilmoitti joulukuussa 2006 allekirjoittaneensa sopimuksen Tumba Centrum -kauppakeskuksen hankinnasta, ja kauppa toteutui tammikuussa 2007. Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa sijaitsevan kauppakeskuksen velaton kauppahinta oli noin 548 miljoonaa kruunua (59,4 milj. euroa), joka vastasi noin 5,4 prosentin nettotuottoa kauppahinnalle kaupantekohetkellä. Keskuksen vuokrattava pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 31 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 18 600 neliometriä. Ankkurivuokralaisiin

kuuluvat päivittäistavara- ja muodin toimijat sekä Systembolaget. Ruotsin kauppakeskuksille tyypilliseen tapaan kokonaisuuteen kuuluu liiketiloihin lisäksi myös asuntoja ja toimistoja. Tumba Centrum on työmatkaliikenteen solmukohta ja se on rakennettu aivan lähijuna- ja linja-autos asemien viereen. Tumba Centrumia on jatkossa mahdollista laajentaa ja sen uudistustyöt on jo aloitettu.

Citycon laajensi toimintaansa Tukholman ja Göteborgin talousalueiden ulkopuolelle Uumajaan hankkimalla 75 prosentin osuuden kauppakeskus Strömpilenistä ja Länkenimisestä liikekiinteistöistä. Kauppahinta oli noin 490 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 52,9 milj. euroa), joka vastasi noin 5,5 prosentin nettotuottoa kaupantekohetkellä.

Strömpilen on Uumajan johtava kauppakeskus. Se sijaitsee kaupallisesti erinomaisella paikalla kaupungin keskustan ja yliopistokampuksen lähetyvillä. Keskukseen vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 25 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 22 300 neliometriä. Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi kahdessa eri osassa. Ensimmäisessä vaiheessa kohdetta kehitetään ja vuokrattavaa pinta-alaa kasvatetaan noin 5 000 neliometrillä. Kehitys- ja laajennushankkeen arvo on noin 14,5 miljoonaa euroa. Suunnitteilla olevassa toisessa vaiheessa kauppakeskuksen pinta-alaa on tarkoitus laajentaa vielä noin 20 000 neliometrillä. Strömpilenin ankkurivuokralainen on hypermarket ICA Maxi. Lisäksi vuokralaisina on vahvoja ja tunnettuja ketjuja kaupan eri aloilta.

Länken puolestaan on uudenaikainen liikekiinteistö, joka sijaitsee Uumajan keskustan tuntumassa olevalla Ersbodan Retail Park -alueella. Kiinteistö muodostuu kahdesta rakennuksesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 7 200 neliometriä. Myös Länkeniä on mahdollista laajentaa tulevaisuudessa noin 5 000 neliometrin uudisrakennuksella.

Baltia

Heinäkuussa yhtiö vahvisti kiinteistöalkuaan Baltiassa ostamalla kauppakeskus Magistralin Tallinnasta noin 16,2 miljoonalla eurolla. Kauppahinta vastasi noin 6,5 prosentin nettotuottoa kaupantekohetkellä. Kauppakeskus on rakennettu vuonna 2000 ja sen vuokrattava pinta-ala on 9 450 neliometriä ja vuokrausaste 100 %. Magistralia on mahdollista kehittää ja laajentaa merkittävästi. Kaupan yhteydessä Citycon sopi ostavansa myös noin 8 500 neliometriä rakennusoikeutta kahdella miljoonalla eurolla vireillä olleen kaavamuutoksen toteuduttua. Kaavamuutos sai lainvoiman syksyllä 2007 ja yhtiö maksoi kauppakeskuksen laajentamisen mahdollistavasta rakennusoikeudesta sovitun kauppahinnan joulukuussa.

Kauppakeskus sijaitsee Tallinnan Mustamäen kaupunginosassa, jossa asuu noin 64 000 asukasta. Mustamäe on Tallinnan toiseksi suurin kaupunginosa noin viiden kilometrin päässä kaupungin ydinkeskustasta.

Hankintojen yhteenveto

Toteutettujen investointien jälkeen Citycon omisti vuoden 2007 lopussa yhteensä 22 kauppakeskusta ja 46 muuta kauppapaikkaa Suomessa, kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa Ruotsissa ja kolme kauppakeskusta Baltiassa.

Vuokraustoiminta

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrauksesta. Vuoden 2007 aikana Citycon uusi vanhan tai neuvotteli uuden sopimuksen yhteensä 103 408 neliometriin liiketiloja. Uusittuja sopimuksia oli yhteensä 170 kappaletta ja kokonaan uusia 342 kappaletta. Kiinteistö- ja vuokraustoiminnan myötä yhtiölle siirtyi yhteensä 641 vuokrasopimusta.

Yhtiön suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavara- ja muodin toimijat, mutta myös kahvilat, ravintolat sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset. Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia Suomessa ovat Keskon eri ketjut, kuten K-citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 28,2 prosenttia (2006: 33,7 %). Liiketilat on vuokrattu myymäläkohtaisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon välillä on yhteensä 83 vuokrasopimusta 48 eri kohteessa. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat HOK-Elannon S-ryhmä päivittäistavara- ja muodin puolelta, muodin ja vaatealan ketjut kuten Seppälä (Stockmann), H&M, Dressman, KappAhl ja Lindex sekä pankeista Nordea.

Ruotsissa merkittävimpiä kaupallisia vuokralaisia ovat päivittäistavara- ja muodin toimijat, mutta myös kahvilat, ravintolat sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset. Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia ovat Keskon eri ketjut, kuten K-citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 28,2 prosenttia (2006: 33,7 %). Liiketilat on vuokrattu myymäläkohtaisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon välillä on yhteensä 83 vuokrasopimusta 48 eri kohteessa. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat HOK-Elannon S-ryhmä päivittäistavara- ja muodin puolelta, muodin ja vaatealan ketjut kuten Seppälä (Stockmann), H&M, Dressman, KappAhl ja Lindex sekä pankeista Nordea.





vuoksi yksi suurimmista vuokralaisista oli kuitenkin Stockholms Läns Lansting eli Tukholman lääninhallinto.

Baltiassa suurin yksittäinen vuokralainen on suomalaisomistuksessa oleva hypermarket Prisma. Norjalainen RIMI on ankkurivuokralaisena sekä Magistralissa että Mandarinaksessa.

Vuoden vaihteessa Cityconin vuokrasopimusten keskipituus oli kolme vuotta. Vuokrasopimusten suhteellisen lyhyt keskipituus mahdollistaa kauppakeskusten palvelutarjonnan parantamisen ja kehityshankkeiden toteuttamisen nopeammalla aikataululla. Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittavissa oleva vuokrasopimuskanta. Tavoitteena on pystyä muuttamaan tarvittaessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta riskeeraamatta kuitenkaan kohteen kassavirtaa.

Tyypillisesti kauppapaikkojen ankkurivuokralaisilla on pitkät, 5-10 vuotta kestävät sopimukset. Pitkät sopimukset takaavat vakaan kassavirran ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketoiminnan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa. Keskipitkät sopimukset ovat tyypillisiä esimerkiksi nk. toissijaisille ank-

Tiilikauden ja yhtiön kaikkien aikojen suurin hankinta oli kauppakeskus Ison Omenan osto syyskuussa 329 miljoonalla eurolla. Kauppakeskuksen haltuunoton ja sen johtamisen kulmakivi on Cityconin oma, kauppakeskuksessa toimiva organisaatio. Sen vastuulla on kauppakeskuksen johtaminen ja markkinointi sekä kiinteistön tekninen toimivuus. Organisaatio pyrkii hiomaan kauppakeskuksen palvelutarjontaa palvelemaan entistä paremmin sen asiakaskuntaa ja tukemaan Cityconin kauppakeskustarjontaa Espoon alueella, jossa yhtiö omistaa jo entuudestaan useita kauppakeskuksia. Yhtiö käynnisti myös Ison Omenan laajennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen välittömästi hankittuaan kauppakeskuksen. Isoa Omenaa on mahdollista laajentaa yhteensä noin 7 000 neliömetrillä ja tulevaisuudessa avettava metrolinja luo myös uusia mahdollisuuksia kauppakeskuksen kehittämiseen.

kurivuokralaisille, kuten esimerkiksi muodin alan ketjuille. Kestoltaan keskipitkät sopimukset ovat noin 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen. Lyhyet eli 1-24 kuukauden vuokrasopimukset sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa joustavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimuskantaan.



Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on sellaisia sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet on jaettu kahteen osaan: pääomavuokraan, joka on sidottu elinkustannusindeksiin sekä ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa joustavat muutokset ylläpitopalveluissa.

Koska kauppapaikkojen menestys on Cityconin ja vuokralaisten yhteisen ponnistuksen tulos, Cityconin tavoitteena on lisätä sellaisten sopimusten määrää, jotka on sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Käytännössä liikevaihtosidonnaisissa sopimuksissa pääomavuokra on indeksin lisäksi sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa ylläpitokorvauksen. Sopimuksessa on lisäksi sovittu nk. minimivuokran osuudesta, joka on myös elinkustannusindeksiin sidottu. Jos minimipääomavuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokra, vuokralainen maksaa vuokraa toteutuneen liikevaihdon perusteella. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan. Liikevaihtoon sidotuilla sopimuksilla tuetaan sekä vuokralaisen että Cityconin yhteistä tavoitetta eli myynnin parantamista. Tällä hetkellä noin 16,1 prosenttia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta on liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja nousua vuoden takaiseen on 5,1 prosenttiyksikköä. Prosentit on laskettu vuokrasopimuskannan euromääräisestä arvosta. Kaikki uudet sopimukset pyritään sitomaan vuokralaisen liikevaihtoon.

Lähes kaikissa vuokrasopimuksissa on sovittu vuokralaisen velvollisuudesta raportoida myyntilukunsa Cityconille kuukausittain. Näin yhtiö pystyy aktiivisesti seuraamaan kauppakeskustensa menestystä ja kehittämään myyntiä vuokralaisten kanssa kauppapaikkajohtamisen ja markkinoinnin keinoin. Citycon seuraa myös vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja raportoi vertailukelpoisille kohteille lukua, joka kertoo kuinka monta prosenttia vuokralaisten liikevaihdosta menee vuokran maksuun. Vuoden lopussa luku oli 8,6 prosenttia.

Kiinteistökannan arvon määrittely

Kiinteistökannan yhteenveto

Vuoden 2007 lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli yhteensä 2 215,7 miljoonaa euroa, josta Suomessa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 1 587,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa sijaitsevien kohteiden arvo 517,5 miljoonaa euroa ja Baltian kohteiden arvo 111,2 miljoonaa euroa.

Arviointi ja markkina-arvon määrittely

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2007 ulkopuolinen arviointi on teetetty kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Tuorein, vuoden 2007 lopun tilanteen

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten standardien mukaisesti.



Kauppakeskuksen toimivuuden kannalta on tärkeää, että keskuksen liikkeet sijaitsevat niille sopivassa paikassa ja sopivan kokoisissa tiloissa ja että liikkeet yhdessä muodostavat kokonaisuuden, joka vastaa asiakkaiden tarpeita. Pitemmän tähtäimen suunnittelun kannalta on myös olennaista, millaisia vuokrasopimuksia keskuksessa toimivien liikkeiden kanssa tehdään.

mukainen arviolausunto löytyy tilinpäätösliitteestä sivulta 62-63. Arvion on tehnyt Realia Management Oy.

Cityconin sijoituskiinteistöjen arviointimenetelmänä on käytetty kassavirtalaskelmaperusteista tuottoarvomenetelmää. Lisäksi osa kiinteistöistä on arvioitu rakennus- oikeuden arvon perusteella. Sijoituskiinteistöjen arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviolausunnossa.

Citycon voi vaikuttaa sijoituskiinteistöjensä arvoon muun muassa kasvattamalla vuokratassavirtaa kiinteistökehityksen, kauppapaikatuotekehityksen ja markkinoinnin keinoin. Viime aikoina liikekiinteistöjen käypiin arvoihin eniten vaikuttanut tekijä on kuitenkin ollut kasvaneesta sijoitus- synnystä aiheutunut tuottovaatimusten lasku, joka on nostanut kiinteistöjen arvoa.

Realia Management Oy määritteli Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi vuoden 2007 lopussa 5,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 5,7 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,4 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 6,4 prosenttia.

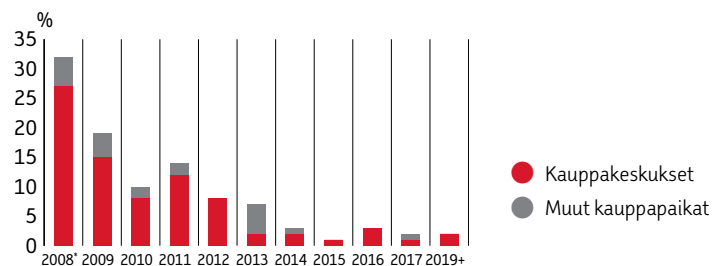
Markkina-arvon kirjaaminen

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus,

joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvon lisäksi sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Vuokrasopimusten 1. mahdollinen päättymisvuosi 31.12.2007



*) Sisältää toistaiseksi voimassa olevat sopimukset.



Rocca al Maren kehityshankkeessa on kyse korkeatasoisen kauppakeskuksen rakentamisesta vauraalle ja kasvavalle alueelle. Kehityshankkeessa otetaan huomioon modernit ympäristövaatimukset, ja Rocca al Maresta tulee Baltian olosuhteissa vihrein tähänastisista kauppakeskuksista.

Rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

Rakenteilla olevia kiinteistöjä ei määritellä sijoituskiinteistöiksi ennen niiden valmistumista. Ennen valmistumistaan rakenteilla olevat kiinteistöt ovat osa tasetta ja ne merkitään aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin IAS 16:n mukaisesti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt siirretään taseessa sijoituskiinteistöjen arvoon, joka muodostuu valmistumishetken mennessä kertyneistä investoinneista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon kuten muutkin sijoituskiinteistöt. Vuoden 2007 lopussa Cityconilla oli käynnissä kolme rakenteilla olevien kiinteistöjen laajennushanketta: Rocca al Mare, Liljeholmstorgetin ja Åkersbergan uudistus- ja laajennushankkeet.

Arvonnousu katsauskaudella

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi omaisuuden kasvun, yleisen markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena yhteensä 213,4 miljoonaa euroa. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 220,9 miljoonaa euroa 69 kohteessa ja arvonalennuksia yhteensä 7,5 miljoonaa euroa 16 kohteessa. Merkittävin markkina-arvoihin vaikuttanut tekijä vuoden aikana oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Cityconin toimialueilla, mikä laski kiinteistöjen tuottovaatimusta ja vaikutti positiivisesti arvonnousuun.

Tulevaisuuden haasteet

Citycon pyrkii jatkamaan kasvustrategiaansa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä kiinteistöistään entistä paremmin vähittäiskauppaa palvelevia kokonaisuuksia. Yhtiö harkitsee vapauttavansa pääomia käytettäväksi kiinteistökehitykseen myymällä sellaisia kohteita, jotka eivät kuulu sen ydinliiketoimintaan.

Haasteita luovat rakennuskustannusten nousu, kova kilpailu tuottavista sijoituskohteista ja toimintamaiden vähittäiskaupan kasvu. Markkina-aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät Cityconilta kykyä ennakoita ja tuntea kaupan uudet virtaukset sekä vaikuttaa ja vastata niihin muun muassa asiantuntevalla ja tulevaisuuteen luottaavalla kauppapaikatuotekehityksellä, lisäämällä yhtiön kiinteistökehitystoimintaa sekä hankkimalla aktiivisesti uusia vuokralaisia etenkin markkinoille tulevien uusien vähittäiskaupan toimijoiden keskuudesta.

Haasteita erityisesti kehitystoiminnalle asettavat lisäksi kuluttajien ostotottumusten muuttuminen ja kaupan toimijoiden vaatimustason nousu, kauppapaikkojen välinen jatkuvasti kiristynyt kilpailu ja liiketilöiden kaupallisen elinkaaren lyheneminen.

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta 31.12.2007

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokraaste, %	
						31.12.07	31.12.06	Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
Suomi											
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu											
Columbus	Helsinki	20 900	73			83,9	78,2			99,7 %	99,0 %
Espoonatori	Espoo	15 400	51			29,6	18,9			83,3 %	77,7 %
Heikintori	Espoo	5 800	38			14,2	14,1			96,0 %	91,9 %
Isomyyri	Vantaa	10 400	190			22,4	18,7			99,5 %	98,5 %
Iso Omena	Espoo	60 600	18			329,3				96,3 %	92,3 %
Lippulaiva	Espoo	22 400	86			58,9	54,0			96,9 %	95,1 %
Myyrmani	Vantaa	40 300	122			176,7	155,8			97,7 %	97,7 %
Tikkuri	Vantaa	10 700	53			30,2	23,1			99,4 %	98,7 %
Pääkaupunkiseutu yhteensä		186 500	631	2,9	297	745,3	362,6	38,0	28,1	97,7 %	95,7 %
Kauppakeskukset, muu Suomi											
Duo	Tampere	13000	36			35,2	25,3			97,7 %	93,1 %
IsoKarhu	Pori	14 900	59			44,2	39,2			97,5 %	93,9 %
IsoKristiina	Lappeenranta	18 300	54			39,2	35,6			91,3 %	89,9 %
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	76			16,1	12,2			98,8 %	97,5 %
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	17 500	65			60,7	48,6			98,7 %	98,2 %
Koskikara	Valkeakoski	5 800	35			7,4	5,3			92,6 %	92,3 %
Koskikeskus	Tampere	26 000	155			114,7	85,9			98,9 %	97,1 %
Linjuri	Salo	9 300	8			17,7	15,2			96,1 %	96,7 %
Oulun Galleria	Oulu	3 500	35			10,2	7,7			98,7 %	97,1 %
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	86			26,7	23,6			87,2 %	78,6 %
Torikeskus	Seinäjoki	11 400	70			12,9	12,1			92,5 %	90,6 %
Trio	Lahti	43 900	152			124,5	72,4			93,3 %	91,4 %
Tullintori	Tampere	10 300	43			9,9	8,7			79,0 %	79,1 %
Valtari	Kouvola	7 600	20			6,0	5,9			90,7 %	87,6 %
Kauppakeskukset, muu Suomi yhteensä		201 300	894	3,3	199	525,5	397,5	36,0	26,4	94,9 %	91,7 %
Muut kauppapaikat yhteensä		206 380	232	3,6	144	316,2	249,6	26,7	20,9	92,9 %	89,8 %
Suomi yhteensä		594 180	1 757	3,1	212	1 587,0	1 009,7	100,7	75,7	95,6 %	92,3 %
Ruotsi											
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja											
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	95			15,4	14,6			93,5 %	90,5 %
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	67 500	501			121,8	110,0			97,6 %	96,6 %
Liljeholmstorget	Tukholma	20 200	37			77,9	64,7			90,1 %	76,2 %
Strömpilen	Uumaja	27 000	25			54,6				84,9 %	84,3 %
Tumba Centrum	Tukholma	30 900	295			63,8				99,8 %	99,8 %
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	45			12,8	12,5			100,0 %	97,1 %
Åkersberga Centrum	Österåker	33 100	238			57,6	55,3			84,4 %	79,4 %
Kauppakeskukset Göteborgin alue											
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	330			56,3	58,4			97,3 %	97,4 %
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		239 300	1 566	2,2	150	460,1	315,6	31,0	18,8	94,6 %	92,3 %
Muut kauppapaikat yhteensä		44 400	147	3,7	111	57,4	39,3	4,3	2,7	96,1 %	94,5 %
Ruotsi yhteensä		283 700	1 713	2,4	143	517,5	354,8	35,4	21,6	95,1 %	93,3 %
Baltia											
Viro											
Rocca al Mare	Tallinna	28 600	111			74,7	68,2			100 %	100,0 %
Magistral	Tallinna	9 500	61			18,5				100 %	100,0 %
Liettua											
Mandarin	Vilna	8 000	57			18,0	15,1			100 %	100,0 %
Baltia yhteensä		46 100	229	2,8	183	111,2	83,3	7,7	6,0	100 %	100 %
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		923 980	3 699	3,0	189	2 215,7	1 447,9	143,7	103,4	95,7 %	93,0 %

Vertailukelpoiset kohteet

	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokralaisten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
					31.12.07	31.12.06	Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
							Vuosi 07	Vuosi 07	31.12.07	31.12.07
Suomi										
Pääkaupunkiseutu	96 020	580	2,6	178	183,4	153,2	16,1	11,9	96,6 %	94,1 %
Muu Suomi	206 560	215	2,6	197	458,8	386,5	37,2	29,1	94,9 %	91,2 %
Suomi yhteensä	302 580	795	2,6	192	642,3	539,7	53,3	40,9	95,2 %	91,7 %
Ruotsi										
Suur-Tukholman alue ja Uumaja	18 100	96	1,9	116	21,3	19,4	1,9	1,1	94,7 %	92,3 %
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	320 680	891	2,6	188	663,6	559,1	55,2	42,0	95,1 %	91,7 %

Vertailukelpoiset kohteet = Kohteet Cityconin omistuksessa 24 kuukauden vertailujakson ajan. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2007

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2007 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra e/m ² /kk	Keskimääräinen käyttökulu e/m ² /kk
	31.12.07	31.12.06	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.07	31.12.06		
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	878,3	471,6	64,4	-3,7	60,8	5,4 %	6,4 %	23,60	5,40
Muu Suomi	708,6	538,2	91,3	-3,6	87,7	6,0 %	6,8 %	17,90	3,90
Suomi yhteensä	1 587,0	1 009,7	155,7	-7,3	148,5	5,7 %	6,6 %	21,10	4,70
Ruotsi									
Tukholman alue ja Uumaja	425,6	262,0	50,9		50,9	5,3 %	6,4 %	13,70	4,10
Göteborgin alue	91,9	92,9	4,5		4,5	5,9 %	6,5 %	10,90	3,60
Ruotsi yhteensä	517,5	354,8	55,6		55,6	5,4 %	6,4 %	13,20	4,00
Baltia									
Viro	93,2	68,2	6,7	-0,2	6,5	6,3 %	7,0 %	15,40	3,70
Liettua	18,0	15,1	2,9		2,9	6,7 %	7,3 %	19,30	6,40
Baltia yhteensä	111,2	83,3	9,6	-0,2	9,3	6,4 %	7,1 %	16,40	4,10
Kaikki yhteensä	2 215,7	1 447,9	220,9	-7,5	213,4	5,6 %	6,6 %	19,00	4,50

*Kauden aikana myytyjen kiinteistöjen arvonmuutos oli -0,1 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoiset kohteet

Suomi										
Pääkaupunkiseutu	183,4	153,2	30,4	-1,7	28,7					
Muu Suomi	458,8	386,5	69,3	-3,0	66,3					
Suomi yhteensä	642,3	539,7	99,7	-4,8	94,9					
Ruotsi										
Tukholman alue	21,3	19,4	2,7		2,7					
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	663,6	559,1	102,4	-4,8	97,6					

Valmistuneet kehityshankkeet 2007

Kohde	Paikkakunta	Pinta-ala m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa) ²⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa (milj. euroa)	Lisätieto
Duo	Tampere	5 000	13 200 ³⁾	27,3	25,5	Uusi kauppakeskus, joka koostuu kahdesta osasta: uudisrakennusosasta sekä uudistetusta vanhasta liikekeskuksesta. Uusi osa avattiin huhtikuussa 2007 suunnitelmien mukaisesti ja olemassaolevien tilojen uudistus valmistui lokakuussa 2007.
Lillinkulma	Kaarina	0	7 500	8,2	10,9 ⁴⁾	Uusi liikekeskus, joka koostuu kahdesta rakennuksesta ja neljästä liiketilasta. Kaikki liiketilat ovat vuokrattuja. Kohde siirtyi Cityconin omistukseen sen valmistuttua suunnitelmien mukaisesti toukokuussa 2007.
Lentola	Kangasala	0	12 000	16,6	16,2	Uusi liikerakennus. Kohde siirtyi Cityconin omistukseen valmistumisensa jälkeen marraskuussa 2007.
Linjuri	Salo	9 000	9 000	1,8	1,2	Liikerakennuksen uudistaminen (uudistuksen laajuus n. 4 000 m ²) kauppakeskukseksi valmistui joulukuussa 2007.

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta. 2) Uusi, hankkeeseen sitoutuva pääoma. 3) Cityconin omistuksessa. 4) Lukuun sisältyvät vaiheet 1 ja 2. Toinen vaihe valmistui suunniteltua aiemmin.

Vuokraustoiminta

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /kuukaudessa
Suomi				
Tilanne 1.1.2007	1 542	482 320	450 900	16,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	442		74 400	19,9
Uudet, hankitut kohteet	253	112 100	85 900	19,3
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	101		27 700	16,3
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	331		45 000	16,7
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	48		12 100	18,3
Myyntit		240		
Tilanne 31.12.2007	1 757	594 180	526 400	17,6
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2007	1 393	217 700	205 590	12,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	49		25 800	11,7
Uudet, hankitut kohteet	326	65 000	62 000	13,8
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	12		14 300	7,7
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	30		9 000	9,3
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	13		4800	14,1
Tilanne 31.12.2007	1 713	283 700	270 090	12,5
Baltia				
Tilanne 1.1.2007	174	36 600	36 300	9,9
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	21		3 208	23,9
Uudet, hankitut kohteet	62	9 500	9 500	10,5
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	5		800	20,2
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	9		300	11,2
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	14		3 600	
Tilanne 31.12.2007	229	46 100	46 100	12,6

Käynnissä olevat kehityshankkeet 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me (31.12.2007)	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, Me ²⁾	Kumulatiiviset brutto-investoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Liljeholms-torget	Tukholma	Ruotsi	77,9	20 100	91 000	120	17,6	2009	Uuden kauppakeskuksen rakennusprojekti. Olemassa oleva rakennus uudistetaan kokonaan ja sitä laajennetaan merkittävästi. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä. Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan huomattavasti. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä. Hanke on aikataulustaan edellä ja valmistuu vuotta alun perin arvioitua aikaisemmin.
Rocca al Mare	Tallinna	Viro	74,7	28 600	53 500	68	13,2	2009	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe valmistui suunnitellusti syksyllä 2007. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä.
Trio	Lahti	Suomi	124,5	32 000	35 000	60	21,5	2008	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmistuu keväällä 2008. Korkein hallinto-oikeus hylkää laajennusta koskeneen ja hanketta viivästyttäneen kaavavalituksen syyskuussa 2007 ja hankkeen valmistelu jatkuu suunnitellusti.
Lippulaiva	Espoo	Suomi	52,1	18 000	35 000	60-70 ³⁾	8,9	2010/2011	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke on viivästynyt vuokralaisvalituksen vuoksi. Hankesuunnitelma uudistetaan keväällä 2008 ja projektia jatketaan suunnitellusti.
Åkersberga Centrum	Österåker	Ruotsi	57,6	26 000	35 200	27 ⁴⁾	3,3	2010	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan 500 neliöllä. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää 2009.
Tumba Centrum	Tukholma	Ruotsi	63,8	30 000	38 000	35-37 ⁵⁾	1,4	2011	Kauppakeskuksen uudistaminen käynnissä, ensimmäinen vaihe valmistui 2007.
Torikeskus	Seinäjäki	Suomi	12,9	11 300	12 000	4	2,1	2009	

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma. 3) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet. Toinen vaihe vaatii Cityconin hallituksen päätöksen. 4) Citycon omistaa kohteesta 75 %. Hankkeen kokonaisinvestointiarvio on noin 40 milj. euroa. 5) Luku pitää sisällään hankkeen molemmat vaiheet, toinen vaihe vaatii Cityconin hallituksen päätöksen. Käynnistetyn ensimmäisen vaiheen investointi on arviolta noin 8 miljoonaa euroa.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12. 2007, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointitarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumistavoite	Lisätietoja
Espoontori	Espoo	Suomi	29,6	24 000	50	2009	2011	Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen ja vanhan osan uudistaminen. Investointisummassa ei ole mukana vuonna 2007 tehtyä kiinteistökauppaa (Asemakuja). ³⁾
Iso Omena	Espoo	Suomi	329,3	5 000 ⁴⁾	15	2008	2010	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe toteutuu vuoden 2008 aikana. Kauppakeskuksen ravintolamaailma on uusittu 2007. Toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi monivaiheessa sisätilaprojektissa. Investointitarve sisältää jo toteutuneen 2,1 miljoonan euron ravintolahankkeen.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	176,7	11 000	15-17	2008	2011	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Sisältää naapurikiinteistön hankinnan, uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulevat pysäköintipaikat.
Galleria	Oulu	Suomi	10,2	17 000	50-55	2010	2012	Keskuksen palvelujen kehittäminen sisäisten muutos- ja laajennustöiden avulla. Kaavamuutos kaupallisen rakennusoikeuden lisäämiseksi noin 6 200 neliömetrillä sai lainvoiman 2007.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	114,7	2 000 ⁵⁾	8-12	2009	2008-2009	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Vuoden 2007 aikana Citycon hankki omistukseensa lähes koko ostoskeskuksen mahdollistaakseen kehityshankkeen.
Myllypuro ⁶⁾	Helsinki	Suomi	4,2	7 400	20	2009	2012	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen kaupallisen konseptin selvitys meneillään ja pysäköinnin rakentaminen torin alle vireillä. ³⁾
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	21,7	15 000	35-40	2009	2011	Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. ³⁾
Heikintori ⁶⁾	Espoo	Suomi	14,2	23 000	60	2009-2010		Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. ³⁾
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	8,2	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. ³⁾
Laajasalo	Helsinki	Suomi	4,4	8 000	25-30	2009	2010	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. ³⁾
Tampere (ent. MAXX)	Tampere	Suomi		50 000				Toteutumatta jääneen MAXX-hankkeen sijaan selvitetään vaihtoehtoisia kauppakeskushanketta Tampereella.
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	39,2	25 000	50	2009	2012	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Kaavoitusprosessi ja kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään. ³⁾
Stenungs Tor ⁶⁾	Stenungsund	Ruotsi	56,3	30 000	40-50	2008	2010	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä.
Strömpilen ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	54,6	40 000	54	2008	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	15,9	5 000	8-9	2009	2011	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	121,8	8 000	5-6	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	12,8	8 500	2-10	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	Viro	18,5	10-15 000	10-15	2009	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa, nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.

Potentiaaliset kehityshankkeet

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12. 2007, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	Suomi	4	0	Rakentamaton noin 42 000 m ² suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m ² asuntorakennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	177	10 000	Mahdollinen kauppakeskuksen laajentaminen 10 000 neliömetrillä.
Valtari	Kouvola	Suomi	6	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Columbus	Helsinki	Suomi	84	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	Suomi	27	13 600	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	115	28 800	Koskikeskuksen viereisen Vuoltsu-korttelin kaupallisia mahdollisuuksia ja yhdistämistä Koskikeskukseen tutkitaan.
Kaarinan liiketalo	Kaarina	Suomi	8	9 400	Nykyisen liiketalon jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Hakunila	Vantaa	Suomi	4	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Suomi	61	17 400	Kauppakeskuksen uudistamista selvitetään.
Backa	Göteborg	Ruotsi	9	7 800	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Fruängen Centrum	Tukholma	Ruotsi	15	15 000	Kohteen uudistamista ja mahdollista laajentamista selvitetään.
Lindome	Göteborg	Ruotsi	8	7 800	Mahdollisuutta rakentaa asuntoja liikekeskuksen yhteyteen selvitetään.

Suomi

Citycon on alansa markkinajohtaja Suomessa ja sen asema vahvistui edelleen vuoden 2007 aikana. Cityconin historian suurin kauppakeskushankinta toteutettiin Espoossa, josta yhtiö hankki omistukseensa kauppakeskus Ison Omenan. Se on yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin kauppakeskusten ykkönen.

Cityconilla on Suomessa 67 kauppapaikkaa 28 paikkakunnalla. Näistä kauppakeskuksia on 22. Kauppakeskusten liikkeiden myynti vuonna 2007 oli yhteensä yli 1,1 miljardia euroa, joka on yli 5 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa kauppakeskus Ison Omenan ja toteutti useita merkittäviä kehityshankkeita omistamissaan kauppakeskuksissa. Cityconin kokonaisinvestoinnit Suomeen olivat yhteensä 429,1 miljoonaa euroa, joista uushankinnat olivat 389,6 miljoonaa euroa ja kehitysinvestoinnit 39,5 miljoonaa euroa. Ennakoarvion mukaan Cityconin markkinaosuus Suomessa toimivien kauppakeskusten päivittäistavaramyynnistä oli 37,8 prosenttia (lähde: Entrecor). Arviossa on mukana Ison Omenan koko vuoden 2007 myynnit.

Ison Omenan hankinnan myötä Citycon kykenee tarjoamaan kansainvälisille ja kotimaisille uusille kasvaville ketjuille markkinoiden kiinnostavimman sijoittumispaikan. Laajan kauppakeskustarjonnan ansiosta liiketoiminnan laajentaminen Suomessa onnistuu Citycon kumppanina sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa.

Suomessa toteutettiin vuoden aikana useita merkittäviä kehityshankkeita. Suurin valmistunut hanke oli Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon laajennus- ja uudistushanke. Vuonna 2008 on käynnissä monia kehityshankkeita useissa kauppakeskuksissa. Lisäksi jatkuvasti valmistellaan uusia kehityshankkeita, joilla kiinteistöä voidaan kehittää kaupallisesti yhä mielenkiintoisemmaksi. Kehityshankkeita käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 13-15 ja 24-26.

Kauppakeskusten lisäksi Cityconilla on Suomessa 45 muuta liikekiinteistöä (marketteja ja myymälöitä), jotka ovat paikallisesti tärkeitä liikepaikkoja, mutta eivät täytä kauppakeskuksen kriteereitä. Ne ovat kuitenkin tärkeä osa Cityconin kauppapaikkatarjontaa.

Kauppakeskuksilla eri rooleja - elämyskeskuksista arjen kumppaneihin

Citycon kehitti edelleen Suomessa edellisvuonna aloitettua kauppakeskuskustarjontaa. Klustereiden avulla määritel-



lään kauppakeskusten johtamisen ja kehitystoimenpiteiden painopisteet. Samaan klusteriin kuuluvat kauppakeskukset hyödyntävät muun muassa yhteisiä markkinoinnin ja johtamisen menetelmiä. Lisäksi ne toimivat perustana kauppapaikkojen kehitystoiminnalle. Klusteripohjainen kauppakeskusten johtaminen on Suomen markkinoilla aivan uutta ja Citycon onkin alansa edelläkävijä.

Citycon on määritellyt viisi erityyppistä kauppakeskusta: elämyskeskukset, keskustojen kohtaamispaikat, paikalliskeskukset, sujuvan arjen kumppanit ja niche-keskukset. Cityconin kauppakeskukset ovat rooliltaan keskustojen kohtaamispaikkoja, paikalliskeskuksia tai sujuvan arjen kumppaneita. Niche-keskukset keskittyvät vain yhteen alaan tai teemaan, esimerkiksi sisustukseen. Elämyskeskukset puolestaan ovat tarjonnaltaan ja kooltaan elämyksiä, jotka ihmiset haluavat nähdä ja kokea. Cityconilla ei ole niche-keskuksia eikä elämyskeskusten kaltaisia kauppakeskuksia.

Kaupunkien keskustojen kohtaamispaikoissa, kuten Lahden Triossa tai Tampereen Koskikeskuksessa, käynti on



Sampokeskus Rovaniemellä on Cityconin pohjoisin kauppakeskus ja kuuluu keskustojen kohtaamispaikat -klusteriin.

osaksi ajanvietettä. Keskustojen kohtaamispaikat sijaitsevat nimensä mukaisesti isompien kaupunkien keskustoissa ja niiden palvelutarjonnan on oltava laadukasta ja monipuolista.

Paikalliskeskuksissa, kuten Valkeakosken Koskikarassa tai Espoon Lippulaivassa, on tarkoitus hoitaa ostokset ja asiointi nopeasti ja helposti. Niiden on vastattava selkeästi määriteltyihin tarpeisiin, sillä asiakkaat käyvät paikalliskeskuksessa usein ja viettävät siellä lyhyemmän ajan kuin keskustojen kohtaamispaikoissa. Cityconin sujuvan arjen kumppaneita ovat esimerkiksi Tullintori Tampereella ja Isomyyri Vantaalla. Nämä kumppanikauppakeskukset sijaitsevat kotimatkan varrella ja ovat usein kooltaan suhteellisen pieniä. Asiakkaita keskukseen vetää usein hyvä ruokakauppa, pankkiautomaatti ja esimerkiksi lähistöllä olevat kierrätyspisteet.

Kehitysnäkymät

Tärkeimmät kehitysalueet Cityconin Suomen liiketoiminoissa ovat kauppakeskusten kestävä kehitys, ketjuvuokrauksen vahvistaminen ja tuotekehitys etenkin klusterointia hyödyntäen. Yhtiö panostaa myös kiinteistöjen ylläpidon johtamiseen. Kaikki kehitystyö tähtää asiakasvirtojen ja sen kautta kassavirran turvaamiseen tulevaisuudessa.

Cityconin johtava asema Suomen kauppakeskusmarkkinoilla on vahvistunut viime vuosina. Citycon voi tarjota vuokralaisilleen ylivoimaiset sijoittumismahdollisuudet kauppakeskuksissaan ja muissa kauppapaikoissaan. Suomen markkinoilla ei ole myöskään lyhyellä aikavälillä näköpiirissä sellaisia tekijöitä, jotka oleellisesti heikentäisivät Cityconin toimintaedellytyksiä tai kilpailukykyä.

Suomi, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	100,7	93,1
Liikevaihto, Me	104,3	95,8
Nettovuokratuotot, Me	75,7	68,8
Nettovoivot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	148,5	104,8
Liikevoitto, Me	218,7	176,1
Bruttoinvestoinnit, Me	429,1	152,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 587,0	1 009,7
Nettotuotto-%	6,2	7,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,1	7,9

Suomi, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
KESKO	
S-ryhmä	
Stockmann/Seppälä	
H & M Hennes & Mauritz Oy	
Lindex	
5 suurinta yhteensä	49,6 %

Ennakoarvion mukaan Cityconin markkinaosuus Suomessa toimivien kauppakeskusten päivittäistavaramyynnistä oli 37,8 prosenttia.



Cityconin kauppakeskukset ja suurimmat muut kauppapaikat Suomessa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja *
				2007	2006	2007	2006		
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	20 900	19 200	92,8	76,5	7,5	7,1	33 000	20 900
Iso Omena	Espoo	60 600	47 900	212,2	200,1	8,4	8,4	193 400	60 600
Espoonatori ¹⁾	Espoo	21 300	10 300	31,1	30,5	3,2	3,2	52 400	15 400
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	27,0*	27,0*	2,2	2,2	187 100	5 800
Lippulaiva ²⁾	Espoo	22 400	18 800	65,7	53,0	3,6	3,0	44 500	22 400
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	32,9	33,8	2,5	2,5	88 900	10 400
Myrmyrni	Vantaa	42 000	32 000	157,2	153,8	6,9	6,8	67 400	40 300
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	29,2	26,9	2,7	2,5	166 900	10 700
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	6 700	21,8	20,8	4,0	4,1	134 200	5 800
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	64,5	62,6*	6,5	7,1	134 200	17 500
Trio	Lahti	46 800	28 000	61,8	77,3	6,2	8,9	118 600	43 900
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	46,7	45,5*	2,2	2,1	85 000	18 300
Galleria	Oulu	4 200	2 600	8,3	8,5	1,0	1,1	197 700	3 500
IsoKarhu	Pori	14 900	12 500	42,1	39,9	3,8	3,8	91 500	14 900
Koskikeskus	Tampere	28 800	23 900	119,5	122,2	5,7	6,0	274 800	26 000
Tullintori	Tampere	23 800	9 100	14,9	22,1*	3,0	3,4	166 000	10 300
Duo	Tampere	13 500	11 900	29,4	-	2,5	-	21 200*	13 000
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	7 800	21,7	23,4	3,3	3,3	87 500	14 000
Torikeskus	Seinäjoki	11 300	7 100	15,4	15,4	1,3	1,2	109 600	11 400
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	32,3	31,7	2,2	2,2	20 500	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 400	3,8*	3,5*	0,5	0,4	32 000*	7 600
Linjuri	Salo	10 600	8 100	-	-	-	-	25 900*	9 300
Pinta-alaltaan suurimmat muut kauppapaikat									
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	18 900	10 900						
Sinikalliontie 1	Espoo	15 700	10 600						
Lentola	Kangasala	11 900	11 700						
Kauppakatu 41	Kuopio	11 200	7 300						
Talvikkitie 7-9	Vantaa	9 800	9 700						
Lillinkulma	Kaarina	9 200	5 200						
Yhteensä		524 200	374 500	1 130,3	1 074,5	79,2	79,3		387 800

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan. 2) Pinta-ala sisältää Ulappatorin. *) Arvio

Ruotsi

Citycon on noussut lyhyessä ajassa yhdeksi Ruotsin aktiivisimmista ja nopeimmin kasvavista kiinteistösijoitusyhtiöistä. Yhtiö tunnetaan erityisesti kehityshakuisuudestaan ja vähittäiskaupan osaamisestaan. Vuonna 2007 toiminta laajentui Tukholman ja Göteborgin lisäksi Uumajaan.

Cityconin Ruotsin toimintojen liikevaihto oli 39,0 miljoonaa euroa, joka on 125,1 prosenttia enemmän kuin vuonna 2006. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa Tukholmasta Tumba Centrumin ja Uumajasta kauppakeskus Strömpilenin ja Länkenin liikekiinteistön. Tukholman Liljeholmenissa Citycon käynnisti 120 miljoonan euron kehityshankkeen. Ruotsin kokonaisinvestoinnit olivat 142,4 miljoonaa euroa, josta hankinnat 125,6 miljoonaa euroa ja kehitysinvestoinnit 16,8 miljoonaa euroa.

Citycon on erikoistunut alun perin kunnallisiin voimin rakennettujen paikalliskeskusten uudistamiseen ja kehittämiseen. Tällä markkinalla on vain vähän toimijoita, jotka profiloituvat kehityshakuisiksi. Ruotsalaiset paikalliskeskukset tarjoavat kuitenkin paljon kehitysmahdollisuuksia, ja Cityconin vahvuutena on kyky kehittää palveluita laajasti koko yhteisölle. Toiminta on herättänyt myönteistä huomiota sekä ruotsalaisessa virkamies- että luottamusmiessuhteissa.

Vahvaa paikallista osaamista

Citycon omistaa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta liikekiinteistöä Ruotsissa. Lähes kaikissa kohteissa oli vuoden aikana meneillään kehitystoimenpiteitä. Suurimmat käynnissä olevat kehityshankkeet olivat Liljeholmenin, Åkersbergan, Stenungstorgin ja Tumba Centrumin hankkeet. Koko Ruotsin kiinteistökanta on hankittu kolmen vuoden aikana, ja lähes kaikissa kiinteistöissä on edelleen merkittävää kehityspotentiaalia. Ruotsin kehityshankkei-

den arvo oli vuoden 2007 lopussa noin 200 miljoonaa euroa. Kehityshankkeista on lisätietoa sivuilla 14-15 ja 25-26.

Cityconin kasvustrategian yksi kulmakivi on paikallisen markkinan tunteminen.

Vuoden aikana Ruotsin organisaatioon rekrytoitiin yhteensä 13 henkilöä ja henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 24. Uuden organisaation luominen Ruotsiin onnistui erittäin hyvin. Yhtiö on jo erittäin haluttu työpaikka Ruotsin markkinoilla uudenlaisen toimintatapansa ansiosta. Cityconin osaaminen vähittäiskaupan alalla on huomattu myös vuokralaisten keskuudessa, jotka ovat kiinnostuneita erityisesti kehityshankkeiden mukanaan tuomista kasvumahdollisuuksista.

Kehitysnäkymät

Cityconilla on hyvät mahdollisuudet jatkaa edelleen kasvuaan sekä uushankinnoin että orgaanisen kasvun kautta. Ruotsissa kauppakeskusmarkkina on ollut erittäin likvidi, kiinteistöjä myydään ja ostetaan jatkuvasti huomattavasti enemmän kuin muissa Cityconin toimintamaissa. Tämä avaa Cityconille koko ajan uusia toimintamahdollisuuksia.

Toiminnan laajentaminen Tukholman ja Göteborgin lisäksi Uumajaan on niin ikään osoitus markkinoiden toimivuudesta Ruotsissa. Uumajan Strömpilen tarjoaa Cityconille myös hyvän mahdollisuuden osoittaa osaamis-



Ruotsi, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	35,4	15,9
Liikevaihto, Me	39,0	17,3
Nettovuokratuotot, Me	21,6	9,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	55,6	8,7
Liikevoitto, Me	74,3	16,8
Bruttoinvestoinnit, Me	142,4	267,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	517,5	354,8
Nettotuotto-%	4,6	5,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,3	6,8

Ruotsi, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
ICA Sverige AB	
Stockholms Läns Landsting	
Systembolaget	
Coop Sverige AB	
Axfood Sverige AB	
5 suurinta yhteensä	21,3 %



Liiketoiminta laajeni Uumajaan, kun yhtiö osti kauppakeskus Strömpilenin.

taan ja vuokralaisyhteistyön voima. Tukholmassa puolestaan Tumba Centrumin hankinta lisäsi Cityconin näkyvyyttä ja kiinnostavuutta suurten vuokralaisten keskuudessa.

Suurin hanke Ruotsissa on Liljeholmeniin rakennettava, suurimmalta osaltaan kokonaan uusi kauppakeskus, jonka vaikutusalueen ostovoima on erittäin suuri. Hankkeesta oli vuoden lopussa kiinnostunut jo useita ankkurivuokralaisiksi haluavia merkittäviä vähittäiskaupan toimijoita, vaikka itse hanke on vasta esisopimusvaiheessa. Seuraava vuokrausvaihe käynnistyy vuoden 2008 aikana. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan syksyllä 2009.

Ruotsi on aktiivisesti mukana erilaisten ympäristöystävällisten ratkaisujen ja toimintamallien kehittämisessä kauppakeskuksiin. Monet parhaista käytännöistä ovat Suomen kanssa pitkälle yhteneväisiä lainsäädännön ja rakennusvaatimusten samankaltaisuuden vuoksi. Samankaltaisuudesta on selkeää etua myös vuokraustoiminnan ja kauppakeskusjohtamisen kehittämisessä. Yksi Ruotsin nuoren organisaation keskeinen tehtävä on myös omien paikallisten käytäntöjen luominen esimerkiksi henkilöstöhallinnossa sekä kumppanuus- ja viranomaissuhteissa.

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me ¹⁾		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspoija
				2007	2006	2007	2006		
Tukholman alue									
Åkersberga Centrum	Österåker	33 100	19 700	58,2	57,7*	3,8	3,8	37 000*	33 100
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	6 300	19,5*	-	0,9*	-	32 000*	8 400
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	67 500	27 300	67,3	66,4	5,5	5,8	82 000	67 500
Fruängens Centrum	Tukholma	14 600	6 600	9,0*	8,6*	-	0	33 400*	14 600
Liljeholmstorget	Tukholma	20 200	8 600	-	-	-	-	104 000	20 200
Tumba Centrum	Tumba	30 900	14 800	35,4	34,7	3,3	3,0	55 000	30 900
Uumaja									
Strömpilen	Uumaja	27 000	22 300	88,6*	84,0*	-	-	109 800	27 000
Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	17 100	55,3	51,7	3,3	3,4	74 000	37 600
Yhteensä		239 300	122 700						239 300

*) Arvio
1) Ilman alv:tä

Baltia

Baltian maissa talouskehitys on nopeaa ja elintason nousu ja ostovoiman lisääntyminen kasvattavat vähittäiskaupan palveluiden kysyntää vauhdilla. Citycon seuraa aktiivisesti Baltian markkinoita ja etsii jatkuvasti uusia, kehittämiskelpoisia investointikohteita.



Cityconin Baltian liiketoiminta käsittää kaksi kauppakeskusta Virossa ja yhden Liettuassa. Kauppakeskusten liikevaihto vuonna 2007 oli 8,0 miljoonaa euroa, joka on 29,4 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa kauppakeskus Magistralin Tallinnasta. Cityconin kokonaisinvestoinnit Baltiaan olivat 31,7 miljoonaa euroa, joista hankintoihin käytettiin 16,2 miljoonaa euroa ja kehitysinvestointeihin 15,5 miljoonaa euroa.

Citycon noudattaa Baltian hankinnoissaan edelleen valikoivaa, hallittuun kasvuun tähtäävää strategiaa. Hyvä esimerkki Cityconin strategiasta Baltiassa on kauppakeskus Magistral, joka hankittiin nimenomaan sen sijainnin sekä kehitys- ja laajennusmahdollisuuksien vuoksi. Magistralia on mahdollisuus laajentaa puolet nykyisestäään ja siitä voidaan kehittää entistä monipuolisempia palveluja ympäristönsä asukkaille tarjoava paikalliskeskus. Magistral sijaitsee suuren asutusalueen keskellä ja keskuksen tavoittaa yli 60 000 ihmistä.

Kauppakeskus Rocca al Mare uudistetaan ja laajennetaan parhaillaan ja siitä tulee valmistuttuaan Tallinnan

kauppakeskusten ykkönen. Liettuassa sijaitseva Mandariinas on puolestaan jo nykyisellään kilpailukykyinen ja alueellaan kiinnostava paikalliskauppakeskus.

Rocca al Mare - vihreä kauppakeskus

Rocca al Maren kehityshankkeessa on kyse korkeatasoisen kauppakeskuksen rakentamisesta vauraalle ja kasvavalle alueelle. Keskuksen vetovoima perustuu päivittäistavara-kauppaan, mutta keskus sijaitsee ostovoimaisella alueella, jossa on myös muita asiakkaita kiinnostavia palveluita, kuten esimerkiksi autokaupan keskittymä ja naapurissa oleva Saku-suurhalli sekä eläintarha. Rocca al Maren tarjontaa laajennetaan ja se pyrkii nousemaan kärkeen muun muassa muodin tarjonnassa. Profiililtaan Rocca al Maresta tulee koko perheen keskus, jonne tullaan paitsi ostoksille niin myös viihtymään.

Kehityshankkeessa otetaan huomioon modernit ympäristövaatimukset, ja Rocca al Maresta tulee todennäköisesti Baltian olosuhteissa vihrein tähänastisista kauppakeskuksista. Erityistä huomiota kiinnitetään muun muassa ener-

Baltia, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	7,7	6,1
Liikevaihto, Me	8,0	6,2
Nettovuokratuotot, Me	6,0	4,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	9,3	6,6
Liikevoitto, Me	14,5	10,9
Bruttoinvestoinnit, Me	31,7	16,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	111,2	83,3
Nettotuotto-%	6,2	6,7

Baltia, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
Prisma Peremarket AS	
RIMI	
Olympic Invest OÜ	
Stockmann Oyj Abp	
Olympic Casino Group AS	
5 suurinta yhteensä	35,3 %



Kauppa-keskus Magistralia on mahdollisuus laajentaa puolet nykyisestäään.

giatehokkuuteen, jota parannetaan muun muassa lämmön talteenottojärjestelmillä. Jätteiden osalta Rocca al Maressa otetaan käyttöön nykyaikaiset kierrätysmenetelmät, jotka ovat Virossa vielä harvinaisia.

Rocca al Maresta tulee Tallinnan ykköskeskus, jonne tullaan ostoksille laajalta alueelta. Cityconin vuokralaisille Rocca al Mare on kiinnostavin ensimmäinen sijoittumispaikka Virossa, ja Citycon pyrkii tuomaan sinne koko Viron vähittäiskaupan alaa kehittäviä toimijoita.

Kehitysnäkymät

Baltiassa keskeinen kauppakeskusmarkkinan muutostekijä on ollut vähittäiskaupan erittäin nopea kasvu. Vahvan kasvun takana ovat sekä ostovoiman jatkuva lisääntyminen että kulutustottumusten muuttuminen ja elintason yleinen nousu. Kasvu näkyy kuitenkin myös korkeana inflaationa ja

myös korkotasoa reagoi herkästi talouden epävarmuuden lisääntymiseen.

Vuonna 2007 vähittäiskaupan kasvu hidastui ja kuluttajien luottamus talouden kehitykseen heikkeni. Talouden kasvuvauhdin hidastumisen ei kuitenkaan odoteta oleellisesti heikentävän Cityconin toimintamahdollisuuksia Baltiassa, koska Cityconin omistamat kolme kauppakeskusta sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja niiden vetovoima perustuu suurelta osin päivittäistavarakauppaan.

Citycon on tehnyt Viron lähes ainoat kauppakeskushankinnat viime vuosina. Rocca al Maren ja Magistralin lisäksi muita merkittäviä kauppakeskuskauppoja ei Tallinnassa ole tehty. Cityconin arvion mukaan Baltian verrattain ohuiden markkinoiden nopea kasvu on hidastumassa lähivuosina, jolloin kauppakeskuksia odotetaan tulevan myyntiin aiempaa enemmän.

Cityconin kauppakeskukset Baltiassa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Vaikutusalueen asukas pohja *
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		
				2007	2006	2007	2006	
Viro								
Rocca al Mare	Tallinna	28 600	28 600	67,6	60,9	4,3	4,4	340 000
Magistral	Tallinna	9 500	9 500	17,7	16,9	3,5	3,7	64 000
Liettua								
Mandarinas	Vilna	7 900	7 900	21,9*	19,4*	2,4	2,6	50 000
Yhteensä		46 000	46 000	107,2	97,2	10,2	10,7	454 000

*) Arvio

Henkilöstö

Cityconin menestys perustuu ammattitaitoiseen henkilöstöön ja yhdessä tekemiseen. Yhtiön laajentuminen on kasvattanut henkilöstömäärää nopeasti, ja vuoden 2007 aikana ylitettiin sadan työntekijän raja. Kasvun myötä organisaatio on nyt entistä kansainvälisempi, monitaitoisempi ja osaavampi.



Cityconin toimintamalli eroaa selvästi perinteisistä kiinteistösijoittajista. Aktiivisen kauppakeskusjohtamisen ja kauppapaikkojen kehittämisen vuoksi Cityconin organisaatioon kuuluu monen eri alan huippuosaajia. Keskeisiä Cityconin henkilöstön osaamisaloja ovat kauppakeskusten johtaminen, kiinteistöjen kehittäminen sekä hallinnon ja rahoituksen asiantuntemus.

Vuoden 2006 lopulla käyttöön otetun, markkina-alueittain jaetun organisaation myötä Citycon on rakentanut vahvaan paikalliseen markkinatuntemukseen perustuvat liiketoimintayksiköt Suomeen, Ruotsiin ja Baltiaan. Uusi organisaatio vakiinnutti asemansa vuoden 2007 aikana ja kokemukset sen toimintakyvystä ovat erittäin hyviä. Erityisesti Ruotsin organisaatiota laajennettiin voimakkaasti ja sen toiminta pääsi täyteen vauhtiin.

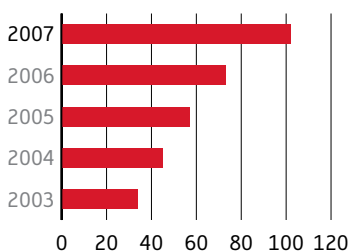
Cityconin henkilöstömäärä oli vuoden 2007 lopussa 102, kun se vuotta aiemmin oli 73. Työntekijöistä 45 on naisia ja 57 miehiä. Henkilöstömäärän kasvu on suora seuraus yhtiön

kasvustrategian toteuttamisesta. Keskeisten osaamisalueiden vahvistamiseksi painopiste uusissa rekrytoinneissa oli erityisesti vähittäiskaupan tuntemuksessa ja hankekehitystehtävien kokemuksessa. Vuoden aikana palkattiin uutta henkilöstöä myös koko konsernin tukitoimintoihin, kuten henkilöstöhallintoon, viestintään, konsernilaskentaan ja rahoitukseen. Näiden toimintojen tarkoituksena on tukea liiketoimintayksiköiden tehokasta toimintaa.

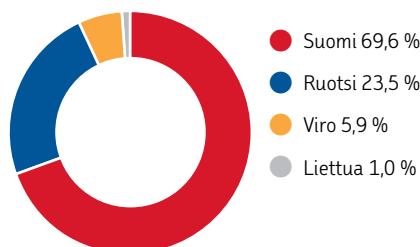
Hyvä markkinatuntemus on perusedellytys

Alueellisen organisaation kehittäminen on Cityconin kasvun edellytys. Kauppakeskusmarkkinoilla toimiminen edellyttää hyvää perustunutta markkinoihin sekä eri markkinaosapuolten hyvää tuntemista. Markkinan tunteminen tukee menestyksellistä kauppapaikkojen johtamista, uusien kauppakeskusten hankintaa ja jo omistuksessa olevien keskusten kehittämistä ja sitä kautta koko yrityksen kilpailukykyä.

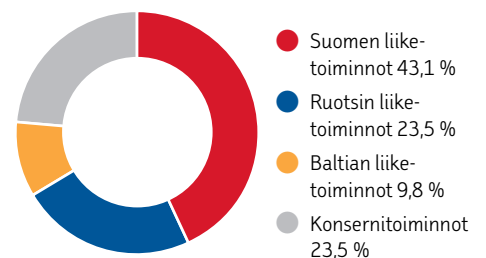
Henkilöstön määrän kehitys



Henkilöstön jakauma maittain



organisaatioittain





Cityconlaisia vasemmalta: Kirsi Borg, Ahti Ylimäinen, Marko Juhokas, Eija Tahvanainen, Rebecca Haaranen, Erkki Salopuro, Sonja Agasieva, Maaret Weide, Katri Pohjanpalo ja Antti Eestilä.

Seuraavalla sivulla vasemmalta: Marjo Rosendahl, Merja Tuomi, Iris Kuhlmann ja Paju Asikainen.

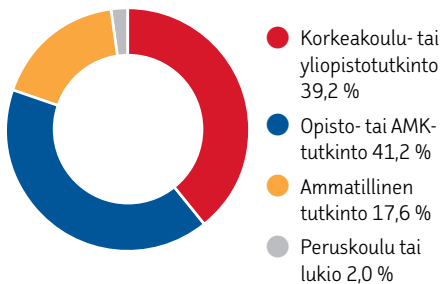
Kasvava organisaatio luo myös haasteita. Vuoden 2007 aikana selvitettiin uuden alueorganisaation kehitystarpeita tavoitteena varmistaa osaamisen kehittyminen pitkällä aikavälillä. Citycon tukee työn ohella tapahtuvaa opiskelua ja kannustaa henkilökohtaiseen, ammatillista kehittymistä tukevaan oppimiseen.

Keskeisiä kasvavan organisaation haasteita on rekrytoinnin onnistuminen. Citycon on omalla alallaan halutuimpia työpaikkoja, mikä näkyy erityisesti uusiin tehtäviin tulevien hakemusten määrässä ja laadussa. Uudenlaista liiketoimintaa kiinteistösiirtomarkkinoille luova yhtiö kiinnostaa erityisesti parhaita osaajia. Cityconin vetovoima näkyy paitsi kiinteistösiirtosalan, myös rakennusalan ja vähittäiskaupan alan ammattilaisten parissa. Henkilöstön keski-ikä on noin 43 vuotta, mikä kuvaa hyvin organisaation kokemukseen perustuvaa osaamispohjaa.

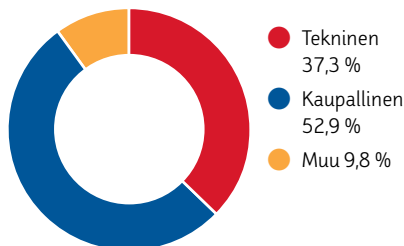
Parhaat käytännöt esiin

Nopeasti kasvavana yhtiönä Citycon tarjoaa henkilöstölleen työympäristön, joka elää ja muuttuu vauhdilla. Kasvavan ja kansainvälisen organisaation hahmottaminen on aina haasteellista, ja siksi Cityconissa suunnitellaan parhaillaan yhteisiä menetelmiä muun muassa uuden henkilöstön perehdyttämiseen ja liiketoimintayksiköiden välisen yhteistyön kehittämiseksi.

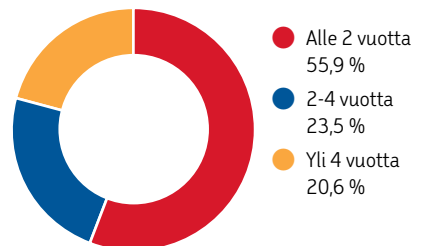
koulutustason mukaan



koulutusalan mukaan



työsuhteiden keston mukaan





Citycon on omalla alallaan halutuimpia työpaikkoja, mikä näkyy erityisesti uusiin tehtäviin tulevien hakemusten määrässä ja laadussa.

Tavoitteena on luoda parhaisiin käytäntöihin perustuvia toimintamalleja, jotka mahdollistavat paikallisen osaamisen hyödyntämisen täysimääräisesti ja samanaikaisesti eri maissa. Kansainväliset ketjut ovat yhä useammin kiinnostuneita Cityconista koko toiminta-alueen kumppanina eikä pelkästään yksittäisten liiketilojen vuokranantajana. Tämän vuoksi esimerkiksi vuokraustoiminnan yhtenäistäminen kattamaan yhtiön koko toiminta-alueen on erityisen tärkeää.

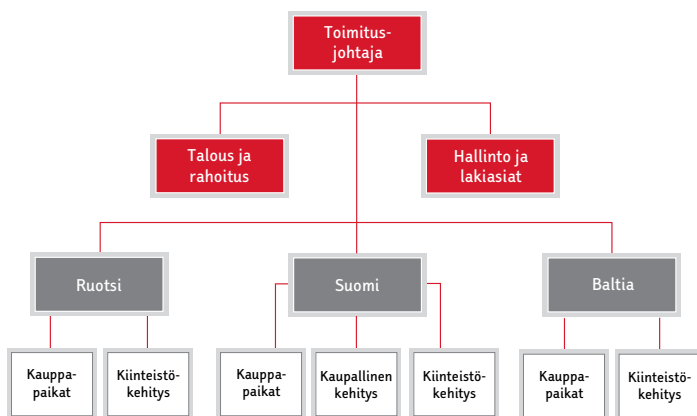
Vuonna 2007 tehdyn työilmapiiritutkimuksen perusteella Cityconin työhyvinvointi on pysynyt edelleen hyvällä tasolla. Yhtiössä panostetaan kasvavan organisaation sisäiseen viestintään ja korostetaan edelleen muun muassa yhteisten tapahtumien merkitystä. Kulttuuriin kuuluu esimerkiksi yksi kansainvälinen ja yksi kansallinen Citycon-päivä,

joka kokoaa yhteen koko organisaation tai vastaavasti eri maiden organisaatiot kerran vuodessa.

Henkilöstön motivaation tukena on lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä. Palkitsemiskriteerit perustuvat konserni- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, vuosittaisissa kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Kannustuspalkkio on 10–30 prosenttia vuosipalkasta.

Lyhyen aikavälin kannustepalkkioiden lisäksi Citycon on käyttänyt optio-ohjelmia henkilöstön sitouttamiseen ja palkitsemiseen. Yhtiön ensimmäinen optio-ohjelma päättyi vuonna 2007, jonka lisäksi voimassa on toinen, vuonna 2011 päättyvä optio-ohjelma. Yhtiöllä on myös johdolle ja avainhenkilöille suunnattu pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

Organisaatiokaavio



Cityconin keskeiset osaamisalueet



Talous ja rahoitus

Citycon Oyj:n vuoden 2007 tilinpäätös ja osavuosikatsaukset on laadittu IAS/IFRS -standardien mukaisesti. Yhtiö noudattaa myös eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustavan EPRAn (The European Public Real Estate Association) listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille laatimia ohjeita taloudellisen informaation esittämisestä. EPRA:n ohjeet täydentävät IAS/IFRS -standardeja, eivät korvaa niitä. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

Tuloskehitys 2007

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia. Yhtiö toteutti aktiivisesti kasvustrategiaansa panostamalla kehityshankkeisiin sekä hankkimalla omistukseensa kauppakeskuksia ja muita sijoituskiinteistöjä. Vuonna 2007 Cityconin liikevaihto kasvoi 26,9 prosenttia ja oli 151,4 miljoonaa euroa (2006: 119,4 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuotoista oli 73,2 prosenttia (83,1 %) Ruotsin 20,9 prosenttia (11,2 %) ja Baltian osuus 5,8 prosenttia (5,7 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 103,4 miljoonaa euroa (82,8 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 5,8 prosenttia (7,1 %). Suomen nettotuottoaste oli 6,2 prosenttia (7,6 %), Ruotsin 4,6 prosenttia (5,1 %) ja Baltian 6,2 prosenttia (6,7 %).

Cityconin liiketoiminnan nettotuotoista noin 36 prosenttia muodostui Suomen pääkaupunkiseudun kohteista ja 37,5 muualla Suomessa sijaitsevista kohteista, 16,5 prosenttia Ruotsissa Tukholman alueella ja Uumajassa sijaitsevista kohteista, ja 4,4 prosenttia Göteborgin alueella sijaitsevista kohteista. Nettotuotoista noin 5,8 prosenttia muodostui Baltian kohteista.

Tilikauden liikevoitto kasvoi 53,0 prosenttia 300,7 miljoonaa euroon (196,5 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli 213,4 miljoonaa euroa (120,1 milj. euroa), hankittujen uusien kauppakeskusten nettovuokratuotoista sekä kehityshankkeiden etenemisestä.

Nettorahoituskulut nousivat 16,4 miljoonaa euroa 47,3 miljoonaa euroon (30,9 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, korkeammasta painotetusta keskikorosta ja tulosvaikutteisesti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta tappiosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät myös 1,8 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa)

vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Tilikauden tulos kasvoi 61,3 prosenttia ja oli 203,9 miljoonaa euroa (126,4 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 16,3 prosenttia (16,8 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 23,3 prosenttia (25,8 %). Osakekohtainen tulos oli 1,00 euroa/osake (0,76 euroa/osake). Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 4,83 euroa (3,53 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NN-NAV) 4,42 euroa (3,14 euroa).

Tase ja investoinnit

Citycon omisti vuoden 2007 lopussa 86 kiinteistökohteita: 33 kauppakeskusta, 52 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden 2007 lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa (1 447,9 milj. euroa). Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 213,4 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa on käsitelty Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus -osiossa sivuilla 20-22. Realia Management Oy:n tekemä arviolausunto on tilinpäätöslitteessä sivuilla 62-63.

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2007 yhteensä 603,9 miljoonaa euroa (436,4 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 531,3 miljoonaa euroa. Kehityshankkeisiin yhtiö investoi yhteensä 71,8 miljoonaa euroa (35,4 milj. euroa). Investointeja on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 13-18 ja 24-26.

Taseen loppusumma oli 2 308,6 miljoonaa euroa (1 486,4 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 24,2 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa).

Rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi tilikauden aikana edelleen hyvänä.

Vieraan pääoman määrä tilikauden lopussa oli yhteensä 1 297,7 miljoonaa euroa (906,1 milj. euroa), mistä lyhytaikaista oli 157,8 miljoonaa euroa (134,4 milj. euroa) ja pitkäaikaista 1 139,9 miljoonaa euroa (771,7 milj. euroa).

Vuonna 2007 korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 4,68 prosenttia (4,35 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,7 vuotta (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,1 vuotta (3,4 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste parani 43,9 prosenttiin (39,1 %).

Vakaa rahoitustilanne.

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,0 (2,3). Nettovelkaantumistaso oli vuoden lopussa 111,8 prosenttia (136,6 %). Vuoden 2007 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 81,6 prosenttia (77,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 61,1 prosenttia (76,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 634,5 miljoonaa euroa (541,7 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.12.2007 oli 8,8 miljoonaa euroa (-1,8 milj. euroa).

Aktiivista toimintaa pääomamarkkinoilla

Citycon käytti vuoden aikana aktiivisesti hyväkseen pääoma- ja velkamarkkinoita kasvun rahoittamiseen. Vuonna 2007 Citycon hankki rahoitusta nettomäärältään yhteensä 584 miljoonaa euroa osake- ja velkamarkkinoilta, ja käytti varat kiinteistöjen hankintaan ja jo omistamiensa kohteiden kehittämiseen. Toteutetut rahoitusjärjestelyt samoin kuin kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vahvistivat yhtiön tasetta.

Citycon järjesti helmikuussa suunnatun osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeanti toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Osakeannissa merkittiin yhteensä 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakeannissa kerätyt nettovarot olivat noin 132,2 miljoonaa euroa.

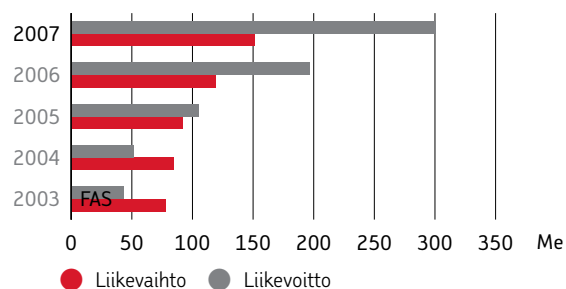
Osana kauppakeskus Ison Omenan hankinnan rahoittamista Cityconin hallitus päätti syyskuussa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 99 miljoonan euron, osakeannista. Merkittäväksi tarjottiin 27 594 782 uutta osaketta 3,60 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 19.9.2007 ja päättyi 3.10.2007. Cityconin osakkeenomistajilla oli oikeus merkitä jokaista omistamaansa seitsemää osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 27 235 387 osaketta, mikä vastasi 98,7 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijainen merkintä ylimerkittiin, jolloin osakeanti tuli täyteen merkityksi.

Kauppakeskus Ison Omenan rahoituspaketti sai lopullisen muotonsa marraskuussa, kun Citycon allekirjoitti 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 200 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä seitsemän vuoden pituisesta lainasta sekä 150 miljoonan euron suuruisesta, viiden vuoden mittaisesta luottolimitis-

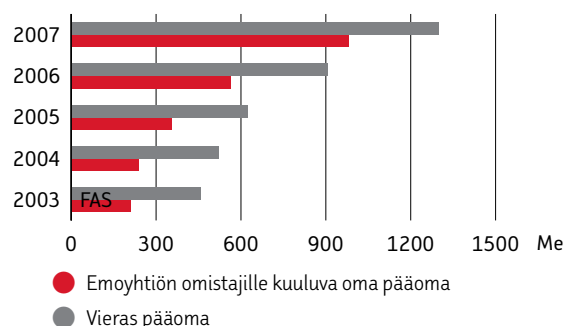
tä. Laina ylimerkittiin huomattavasti syndikointivaiheessa. Seitsemän vuoden pituinen laina käytettiin Ison Omenan hankintaa varten nostetun lyhytaikaisen lainan jälleenrahoitukseen. Viiden vuoden pituisella, 150 miljoonan euron luottolimitillä yhtiö rahoittaa käynnissä olevia kehityshankkeita ja strategian mukaisia mahdollisia kiinteistöshankintoja.

Kokonaisuudessaan vuosi 2007 oli pääomamarkkinoilla tapahtumarikas. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla kiinteistörahoituksen saatavuus ja ehdot olivat hyvät ja erilaisia osake- ja velkarahoitusjärjestelyjä tehtiin runsaasti. Kesän jälkeen pääomamarkkinoiden tilanne heikkeni selvästi ns. subprime-kriisin seurauksena ja sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuus heikentyi, luottomarginaalit nousivat ja pörssikurssit laskivat. Konservatiivisen rahoituspolitiikan ansiosta Citycon pystyi toteuttamaan onnistuneesti pääomamarkkinatransaktioita myös vuoden jälkimmäisellä puoliskolla ilman että epävarma markkinatilanne olisi vaikuttanut käytännössä velkarahoituksen hintaan tai saatavuuteen. Vuoden aikana toteutettujen transaktioiden ansiosta yhtiön strategian mukaisten investointien rahoitus on nyt turvattu lähiajoiksi. Yhtiöllä oli vuoden lopussa käytössään yhteensä 150 miljoonaa euroa luottolimittejä sekä mahdollisuus emittoida 45 miljoonaa euroa yritystodistuksia kotimaisen yritystodistusohjelman alla.

Liikevaihto ja liikevoitto



Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ja vieras pääoma



Riskit ja riskienhallinta

Citycon aloitti loppuvuodesta 2006 mittavan projektin, joka tähtäsi kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM) käyttöönottoon. Projekti toteutettiin vuoden 2007 aikana ja yhtiö on ottanut käyttöön ERM:n mukaiset riskienhallinnan toimintamallit ja periaatteet vuoden 2008 vuosisuunnittelun yhteydessä

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Onnistunut riskienhallinta tunnistaa keskeiset riskit, arvioi luotettavasti niiden toteutumisen vaikutusta ennen riskien realisoitumista ja käynnistää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on alentaa tunnistetun riskin toteutumisen todennäköisyyttä sekä vaikutusta.

Cityconin ERM on prosessi, joka huomioi yllä mainitut riskienhallinnan tavoitteet sekä Cityconin riskinottohalukkuuden. Sen tehtävänä on tuottaa ajantasaisia ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Cityconissa ERM jakautuu kolmeen määrämuotoiseen ERM-prosessiin:

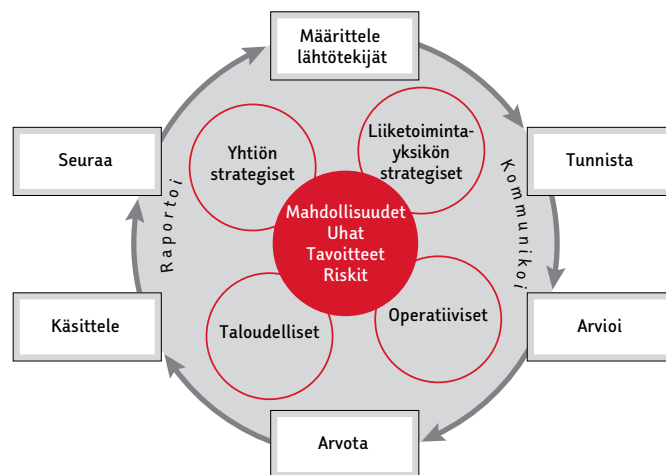
1. Riskienhallinta liiketoiminnan pääprosesseissa

Citycon on määritellyt viisi keskeisintä liiketoimintansa prosessia osana ERM projektia. Nämä prosessit ovat: kauppakeskusjohtaminen, kiinteistöhankinnat, haltuunotto, kehitystoiminta ja taloudellinen valvonta ja raportointi. Kyseiset prosessit analysoitiin riskienhallinnan näkökulmasta ja kunkin prosessin tavoitteilasta laadittiin prosessikuvaukset, joissa huomioidaan riskienhallinnan vaatimukset ja joiden noudattamiseen eri konserniyksiköt pyrkivät.

2. Riskiraportointi

Cityconin ERM:n ja riskiraportoinnin ydin on riskirekisteri, johon tallennetaan yksiköiden tavoitteet, riskit ja riskienhallintatoimenpiteet. Osana vuosi- ja strategia-suunnittelua yksiköt määrittävät suunnitteluperiodin tavoitteet, tunnistavat niitä uhkaavat riskit, arvioivat riskien merkitystä ja toteutumistodennäköisyyttä sekä kirjaavat riskienhallintatoimenpiteet ja vastuut yhteiseen konsernin laajuiseen rekisteriin. Riskirekisterissä olevan tiedon pohjalta laaditaan ylimmälle johdolle ja hallitukselle liiketoimintayksiköiden ja konsernin riskiraportti. Riskirekisterin avulla seurataan myös riskienhallintatoimenpiteiden edistymistä. Kukin liiketoimintayksikkö tunnistaa omat riskinsä, minkä lisäksi riskien tunnistamista tehdään myös eri konsernitoiminnoissa.

Riskienhallintaohjelman (ERM:n) perusprosessi



3. Riskienhallinnan jatkuva kehittäminen ja valvonta

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM-prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantaryhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Riskienhallinnan periaatteita ja järjestämistä Cityconissa on käsitelty myös tilinpäätöslitteen sivuilla 34-37.

Alla on esitetty Cityconin vuoden 2008 vuosisuunnitelman yhteydessä tunnistetut merkittävimmät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa vuosisuunnitelman tavoitteiden saavuttamisen.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyvät riskit

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä ja korkotasot. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen, Ruotsin ja Baltian kiinteistömarkkinoihin on ollut vilkasta, mikä on heijastunut halutuimpien kohteiden tuottovaatimukseen ja hintatasoon. Juuri tällä hetkellä sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyvä tavallista



suurempaa epävarmuutta, joka on seurausta Yhdysvalloista alkaneesta luottokriisistä. Luottokriisin seurauksena monin paikoin Yhdysvalloissa ja myös osassa Euroopan maita on viime kuukausina koettu kiinteistöjen hintojen laskua. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttajia 10 vuoden kassavirta-analysissä ovat tuottovaatimus, vuokratuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2007, joka oli 2 194,8 miljoonaa euroa. Herkkyyksianalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

- Tuottovaatimus +5% ► Käypä arvo 2 090,3 milj. euroa
- Vuokratuotot +5% ► Käypä arvo 2 348,2 milj. euroa
- Vajaakäyttö +5% ► Käypä arvo 2 187,7 milj. euroa
- Hoitokulut +5% ► Käypä arvo 2 151,1 milj. euroa

Tuottovaatimukseen yhtiö ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon komponentteihin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on Cityconin liiketoiminnan kulmakiviä. Kauppakeskusten kannattavuutta pyritään optimoimaan toteuttamalla koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit

Cityconin kasvustrategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeita. Tällä hetkellä projekteihin liittyvät lyhyen aikavälin riskit liittyvät valmistuvien tilojen vuokraustoiminnan onnistumiseen ja rakennuskustannusten nousuun.

Yhtiön hallituksen hyväksymien kehitysinvestointien kokonaismäärä vuoden lopussa oli noin 282 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 13 prosenttia sijoituskiinteistöjen tase-arvosta vuoden 2007 lopussa. Cityconilla on käynnissä

merkittäviä rakennushankkeita sekä Suomessa, Ruotsissa että Virossa, minkä seurauksena Cityconin keskuksiin valmistuu lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien liiketilojen vuokraaminen suunnitellusti tulee olemaan ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysynnän pienentymiseen joko talousnäkymien heikentymisestä tai muista syistä johtuen, minkä seurauksena uusien tilojen vuokrausta ei pystyttäisi toteuttamaan suunnitellulla vuokratasolla tai vuokrausaste jäisi suunniteltua alhaisemmaksi.

Yhtiön liiketoiminta-alueella on rakennustoimialalla vallinnut hyvä suhdannetilanne, minkä seurauksena rakentamiseen ja rakennusmateriaaleihin liittyvät kustannukset ovat nousseet yleistä hintatasoa nopeammin. Rakennuskustannusten voimakas nousu saattaisi johtaa siihen, että Citycon ei pystyisi toteuttamaan kaikkia suunniteltuja kehityshankkeita tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jäisi odotettua alhaisemmaksi.

Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Rakennuskustannuksia optimoidaan tarkalla kuluvalvonnalla, kilpailuttamisella sekä tekemällä mahdollisuuksien mukaan kiinteähintaisia urakkasopimuksia.

Kiinteistöjen hoitokulujen nousuun liittyvät riskit

Cityconin vuokrasopimuksissa noudatetaan kiinteistöjen hoitokulujen osalta pääsääntöisesti joko kokonaisvuokrat tai jaetun vuokran mallia. Osa olemassa olevista vuokrasopimuksista on niin sanottuja kokonaisvuokrasopimuksia, joissa hoitokulujen nousu tai lasku ei vaikuta asiakkaan maksamaan vuokraan. Tällöin hoitokulujen nousu, joka on määrältään inflaatiota suurempi, heikentää Cityconin kannattavuutta. Merkittävimmät kiinteistöjen hoitokulut liit-



Riskillä tarkoitetaan tapahtumaa, joka uhkaa asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

tyvät korjaus- ja huoltokuluihin, sähkөөn ja lämmitykseen sekä turvajärjestelmiin ja vartiointiin.

Jaetun vuokran sopimuksissa hoitokulujen nousun välitön vaikutus saattaa johtaa lähinnä ajoituseroihin kassavirrassa, sillä näissä sopimuksissa hoitokulut laskutetaan asiakkaalta ylläpituvuokrana. Välillisesti hoitokulujen nousu kuitenkin aina rajoittaa Cityconin kannattavuutta, koska hoitokulujen kasvun seurauksena perittävä suurempi ylläpituvuokra heikentää asiakkaiden vuokranmaksukykyä, jolloin itse liiketilasta perittävän vuokran korotuksia ei välttämättä pystytä toteuttamaan toivotulla tavalla.

Hoitokulujen nousuun liittyviltä riskeiltä pyritään suojaamaan tekemällä jaetun vuokran sopimuksia, suojaamalla sähkön hintariskiä, tehostamalla ostotoimintoja, parantamalla kustannusseurantaa sekä lisäämällä kauppakeskusten keskinäistä kuluvertailua.

Rahoituksen saatavuuteen, hintaan ja yleiseen korkotasoon liittyvät riskit

Cityconin liiketoimintamallin oleellinen osa on kasvun hakeminen joko uusien kiinteistöhankintojen tai jo omistettujen keskusten laajentamisen kautta. Tämän kasvuhakuisen strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista.

Vuoden 2007 loppupuolella rahoitusmarkkinoiden epävarmuus lisääntyi ja käytettävissä olevat rahoitusvaihtoehdot kaventuivat. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden jatkuessa, mikäli pankkien oman varainhankinnan kulut pysyvät korkealla, on mahdollista, että myös pankkien perimät luottomarginaalit lähtevät nousuun ja pankit vähentävät halukkuuttaan lainata rahaa yrityksille. Lisäksi pörssiturssien alavireisyys on johtanut siihen, että monen kiinteistöyhtiön osakkeiden markkina-arvo on laskenut alle osakekohtaisen nettovarallisuuden, mikä on alentanut mahdollisuuksia osakerahoituksen hankintaan.

Cityconin rahoituksen saatavuus pysyi kuitenkin hyvänä ja loppuvuonna pankkiryhmittymän kanssa solmitun pitkäaikaisen luottosopimuksen marginaalit eivät olleet merkit-

tävästi edellisen vuoden tasoa korkeammat. Citycon myös korotti lainasummaa syndikoinnin aikana alkuperäisen lainan tultua ylimerkityksi. Myös syys-lokakuussa toteutuksessa merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Cityconin korollisesta velasta 81,6 prosenttia on vaihtuvakorkoista, joten markkinakorkojen nousu kasvattaa näiden lainojen korkokulua. Vuoden 2007 aikana euroalueen kuuden kuukauden korko nousi 0,85 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa nousi 1,30 prosenttiyksikköä nopean talouskasvun ja kiihtyneen inflaation seurauksena. Samana aikana Cityconin keskikorko nousi 0,32 prosenttiyksikköä.

Rahoituksen saatavuutta ja hintaa Citycon pyrkii turvaamaan noudattamalla konservatiivista, mutta aktiivista rahoituspolitiikkaa, jossa pääpaino on pitkäaikaisella rahoituksella, ja ylläpitämällä vahvaa taserakennetta, jossa omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa vaihtuvien markkinakorkojen nousun negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositivista vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava kiinteään korkoon sidottuna.

Rahoitusriskejä käsitellään laajemmin tilinpäätösliitteen sivuilla 35-36.

Corporate Governance

Cityconin hallinnointiperiaatteet

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton asettaman Corporate Governance -työryhmän joulukuussa 2003 julkaisemaa Suositusta pörssiyhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

Suositusta täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekoelementtien työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista. Cityconin päätöksentekoelementit ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja, joilla on ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään päätöksenteon niin vaatiessa. Kokouskutsu julkaistaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla suomeksi ja englanniksi sekä vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksissa käsiteltävistä asioista muun muassa julkaisemalla yhtiökokousmateriaalin internet-sivuillaan sekä toimittamalla materiaalin pyydettyä osakkeenomistajalle postitse. Yhtiökokoukset pyritään järjestämään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain nojalla kuuluu yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asian voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Cityconin toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavaa syytä.

Varsinainen yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää taseen osoittaman voiton käyttämisestä sekä myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastajan ja päättää heidän palkkioistaan.

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet yhden vuoden toimikaudeksi. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Cityconin hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausien lukumäärää ei ole rajoitettu eikä hallituksen jäsenille ole asetettu eläkeikää.

Cityconin yhtiökokous 13.3.2007 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Amir Galin, Gideon Bolotowskyn, Raimo

HALLITUS



Hallituksen puheenjohtaja
Thomas W. Wernink
Kauppatieteiden maisteri
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja vuodesta 2005, puheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Wernink Consultancy & Investment B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2004
Corio N.V., toimitusjohtaja 2001-2003
VIB N.V., toimitusjohtaja 1993-2001
Vaste Waarden Nederland (VWN) N.V., toimitusjohtaja 1986-1993

Luottamustoimet:
Delta Deelnemingen Fonds N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003, Q-park N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003, Hillgate Properties N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2004, Slough Estates plc, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Dim Vastgoed N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2006, ING Real Estate Dutch Funds, hallituksen jäsen vuodesta 2006, Compagnie Immobilière de Belgique s.a., hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2007, AZL Vastgoed Winkels N.V., hallituksen jäsen 2005-2007, Annexum Invest B.V., hallituksen jäsen 2004-2006, Veer Palthe Voute N.V., hallituksen jäsen 2001-2006, European Public Real Estate Association (EPRA), hallituksen puheenjohtaja 2002-2005



Hallituksen varapuheenjohtaja
Tuomo Ländesmäki
Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Boardman Oy, perustajajäsen ja vanhempi osakas vuodesta 2002
Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001
Leiras Oy, toimitusjohtaja 1991-1997

Luottamustoimet:
Turun Yliopistosäätiö, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1995, Aspocomp Group Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002, Satel Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002, Amer Sports Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2000, Metsä Tissue Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2004, Scanfil Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Helkama Forste Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Meconet Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2006, Viafin Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2007, VTI Technologies Oy, hallituksen jäsen 2002-2007, puheenjohtaja 2002-2006

Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Carl G. Nordmanin, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin ja Thomas W. Werninkin.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2007 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thomas W. Wernink ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2007 Cityconin hallitus kokoontui 18 kertaa. Osallisuusprosentti oli 93,1. Hallituksen apuna toimii neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, investointi-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Yhtiön toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin sekä valmistele ja esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian,
- hyväksyy yhtiön liiketoimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman ja valvoo niiden toteutumista,
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet,
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankeista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän,
- vahvistaa henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä,
- laatii osinkopolitiikan.

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan itsearviointin kautta.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita. Valiokuntaan kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä



Hallituksen jäsen
Gideon Bolotowsky
Diplomi-insinööri
Suomen kansalainen, s. 1947
Hallituksen jäsen vuodesta 2006

Merkittävä työura:
OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003
EPO.Com AB, sivuliike Suomessa, toimitusjohtaja 1998-2002
Metsäliitto International Oy, toimitusjohtaja 1995-1998
Rauma-Repola Oy, kassahallintajärjestelmien kehitysjohtaja, 1987-1991
MM Maschinen und Metalle GmbH, toimitusjohtaja 1984-87

Luottamustoimet:
Helsingin juutalainen seurakunta, puheenjohtaja 1989-2007, Suomen Juutalaisten Seurakuntien Keskusneuvosto ry, puheenjohtaja 1992-2007, European Jewish Congress, johtoryhmän jäsen 2003-2007



Hallituksen jäsen
Amir Gal
Ph.D. candidate, LL.B., B.A. (Economics)
Israelin kansalainen, s. 1971
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit Europe, Inc., toimitusjohtaja vuodesta 2006
Gazit Europe, Inc., Executive Vice President 2004-2005
Dewey Ballantine, lakimies 2002-2004
Leshem, Brandwein & Co., lakimies 1997-2001



Hallituksen jäsen
Raimo Korpinen
Varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1950
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998
Yrityspankki SKOP Oyj, Senior Vice President 1994-1998
USF Holdings, Inc., Vice President 1991-1993

Luottamustoimet:
Kruunuasunnot Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja puheenjohtaja vuodesta 2005, Labtium Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007, Edita Publishing Oy, hallituksen puheenjohtaja 2005-2006, Edita Oyj, hallituksen jäsen 2002-2006, Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2004

valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekoeilinten työjärjestyksessä.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on tukea hallitusta sen valvontatehtävissä sekä yhtiön taloudellisen raportoinnin



Hallituksen jäsen
Carl G. Nordman
Teollisuusneuvos
Suomen kansalainen, s. 1939
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Merkittävä työura:
Oy Aga Ab, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 1978-1999,
AGA-konsernin maa-aluejohtaja 1991-1999

Luottamustoimet:
Machinery Oy, hallituksen jäsen vuodesta 1998, ADR-Haan-
pää Oy, hallituksen jäsen 2000-2005, PIC-Engineering Oy,
hallituksen jäsen 1999-2005, Patria Industries Oyj, hallituk-
sen jäsen 1996-2004, SKF Oy, hallituksen jäsen 1987-2004,
Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2001



Hallituksen jäsen
Claes Ottosson
Sähköinsinööri
Ruotsin kansalainen, s. 1961
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
ICA Supermarket Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989
ICA Gourmet, tavaratalopäällikkö 1985-1989
Saga Sofiagatan, tavaratalopäällikkö 1980-1982

Luottamustoimet:
ICA Förbundet AB, hallituksen jäsen vuodesta 2005



Hallituksen jäsen
Dor J. Segal
Yhdysvaltain kansalainen, s. 1962
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit-Globe Ltd., toimitusjohtaja vuodesta 1998
ja hallituksen jäsen vuodesta 1993
First Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen
vuodesta 2000

Luottamustoimet:
Equity One, Inc., hallituksen jäsen vuodesta 2000

Hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot 2007

EUR	Vuosipalkkio	Kokouspalkkiot	Yhteensä
Gideon Bolotowsky	35 000	10 400	45 400
Amir Gal	35 000	9 200	44 200
Raimo Korpinen	35 000	10 200	45 200
Tuomo Lähdesmäki	60 000	13 200	73 200
Carl G. Nordman	35 000	8 800	43 800
Claes Ottosson	35 000	8 000	43 000
Dor J. Segal	35 000	9 200	44 200
Thomas W. Wernink	150 000	16 600	166 600
Yhteensä	420 000	85 600	505 600

lahjomattomuuden ja luotettavuuden ylläpitämisessä. Tarkastusvaliokunta arvioi säännöllisesti yhtiön sisäistä valvontajärjestelmää, taloudellisten riskien hallintaa ja raportointia sekä tilintarkastusprosessia. Valiokunnan jäsenet voivat tarvittaessa kuulla yhtiön tilintarkastajaa kokousten-
sa yhteydessä. Tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu myös yhtiön tilintarkastajan valintapäätöksen valmistelu.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhdellä valiokunnan jäsenellä on oltava kattava tietämys ja kokemus laskentatoimesta ja yhtiön sovellettavista tilinpäätöksen laadintape-
riaatteista. Valiokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle tarkastusvaliokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen (puheen-
johtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui viisi kertaa.

Investointivaliokunta

Investointivaliokunnan tehtävänä on valvoa investointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja. Valiokunta käy läpi kaikki hallituksen käsittelemään tulevat investointiesitykset. Li-
säksi valiokunta seuraa investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa. Investointivaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vä-
hintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Carl G. Nordman, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink (puheenjohtaja). Vuonna 2007 valiokunta kokoontui kuusi kertaa.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemisasiota koskeva ehdotus yhtiökokoukselle sekä etsiä hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Seuraajaehdokkaista etsiessään nimitysvaliokun-
nan on otettava huomioon hallituksen jäsenten lukumäärä, riippumattomuus, ikä, taidot ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Nimitysvalio-
kunnan on tällöin kuultava myös merkittäviä osakkeenomistajia. Valiokunta valmistelee lisäksi hallitukselle ehdotuksen hallituksen valiokuntien kokoonpanosta ja puheenjohtajista sekä järjestää hallituksen ja puheenjohtajan itsearvioinnin.

Nimitysvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Valiokun-

nan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja), Claes Ottosson ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui neljä kertaa.

Palkitsemisvaliokunta

Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on hallituksen vahvistamien suuntaviivojen ja antamien ohjeiden mukaisesti yksityiskohtaisemmin valmistella hallituksen päätettäväksi erityisesti Cityconin organisaatioon, johdon nimityksiin sekä henkilöstön palkkaukseen ja palkitsemisjärjestelmiin liittyviä asioita. Valiokunta on vastuussa myös toimitusjohtajan toiminnan arvioinnista, toimitusjohtajan seuraajasuunnitelmasta ja yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden seuraajien kartoittamisesta.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu tarvittaessa, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui kolme kertaa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös toimitusjohtajan esityksestä muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 150 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 35 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 600 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio.

Vuonna 2007 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut palkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän

toimisuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä informaatio ja päätösasiakirja-aineisto on asianmukaisesti valmisteltu ja että asetetut päämäärät, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkastusta varten. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen ja kehityksen seuraamiseksi.

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja

- toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana,
- nimittää johtoryhmän jäsenen esityksestä muut esimiesasemassa olevat henkilöt sekä päättää johtoryhmän jäsenen alaisten palkkauksesta yhtiössä noudatettavien periaatteiden mukaisesti,
- päättää yhtiössä noudatettavien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti luontoisetujen myöntämisestä henkilöstölle ja kulujen hyväksymisestä,
- tiedottaa yhtiön hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

Toimitusjohtajan toimisuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa hallituksen hyväksymässä toimitusopimuksessa. Toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja muita palkkaan liittyviä etuuksia 338 707 euroa vuonna 2007. Lisäksi toimitusjohtaja sai optiotuloja 595 974 euroa. Toimitusjohtajalla on

JOHTORYHMÄ



Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora
Diplomi-insinööri, MBA
s. 1957
Citycon-konsernissa vuodesta 2002

Muu merkittävä työura:
Uponor Oyj, kiinteistöliiketoimintaryhmän johtaja 1996-2002
Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990-2002



Talousjohtaja
Eero Sihvonon
Kauppätieteiden maisteri
s. 1957
Citycon-konsernissa vuodesta 2005

Muu merkittävä työura:
Dynea-konserni, rahoitusjohtaja 1999-2005
Neste-konserni, eri tehtävissä 1981-1999,
viimeksi Chemicals-toimialan talousjohtaja



Lakiasianjohtaja
Outi Raekivi
Oikeustieteen kandidaatti, KJs
s. 1968
Citycon-konsernissa vuodesta 2002

Muu merkittävä työura:
Rasi-Kiinteistöt Oy (Nordea-konserni),
hallintojohtaja 2000-2002
Aleksia Oyj, hallintojohtaja 1999-2000
Merita Kiinteistöt Oy, apulaisjohtaja 1997-1998,
lakimies 1995-1997
Sabinvest Oy (Suomen Yhdyspankki-konserni),
lakimies 1991-1995



Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot
Kaisa Vuorio
Diplomi-insinööri, AKA
s. 1967
Citycon-konsernissa vuodesta 2000

Muu merkittävä työura:
Catella Kiinteistökonseptointi Oy, eri tehtävissä 1993-2000,
viimeksi asiakaspäällikkö ja kiinteistöanalyytikko



Maajohtaja, Baltian liiketoiminnot
Harri Holmström
Diplomi-insinööri, AKA
s. 1956
Citycon-konsernissa vuodesta 2004

Muu merkittävä työura:
SRV Viitokset Oy, johtaja, kansainvälinen
markkinointi 2002-2004
Catella Property Consultants, Suomi, johtaja,
kansainväliset palvelut 1999-2002
Catella Property Consultants, Iso-Britannia, johtaja,
kansainväliset palvelut 1998-1999
Chesterston International Plc (London), konsultti 1997-1998



Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot
Ulf Attebrant
s. 1963
Citycon-konsernissa vuodesta 2007

Muu merkittävä työura:
Atrium Fastigheter AB, eri tehtävissä 1999-2006,
viimeksi kiinteistöliiketoiminnasta vastaava johtaja
ja varatoimitusjohtaja
Drott AB, päällikkö ja ryhmänjohtaja 1998-1999
Näckebo AB, markkinointijohtaja 1997-1998
Fabega Cityfastigheter AB, markkinointi- ja kiinteistö-
päällikkö 1992-1998

oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimisopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2007 johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmä koordinoi ja kehittää yhtiön eri toimintoja asetettujen tavoitteiden mukaisesti, edistää tiedonkulkua organisaation eri osien välillä ja valmistelee päätösehdotuksia hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa.

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa erityisesti seuraavissa asioissa:

- valmistelee hallitukselle esitettäväksi yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti,
- laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelman ja budjetin sekä seuraa niiden toteutumista,
- suunnittelee ja valmistelee hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatiomuutokset,
- hyväksyy hallitukselle esitettäväksi vastineet sisäisiin ja ulkoisiin tilintarkastusraportteihin,
- huolehtii vuosisuunnitteluun liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ohjeiden mukaisesti.

Sisäpiiri

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu selventämään ja täydentämään arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Rahoitustarkastuksen sisäpiiristandardia sekä Helsingin arvopaperipörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarpeiksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Vuoden 2007 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistustiedot sekä niissä tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja ke-

hitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen.

Citycon ylläpitää julkista ja yritys kohtaista sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppvoja tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpä-

töksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuosituloksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

Valvontajärjestelmät

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteumaa ja ennustetta liukuvasti kolmen ja kahdentoista kuukauden jaksoissa. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

Muutokset lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistuksissa 1.1.-31.12.2007

Sisäpiiriläinen	Pvm 2007	Osakkeet	Optiot 1999 A/B/C	Optiot 2004A	Optiot 2004B	Optiot 2004C
Hallitus						
Gideon Bolotowsky	1.1.	4 048	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	4 626	-	-	-	-
Amir Gal	1.1.	8 231	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	8 231	-	-	-	-
Raimo Korpinen	1.1.	12 649	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	14 456	-	-	-	-
Tuomo Lähdesmäki	1.1.	42 628	-	-	-	-
hallituksen varapuheenjohtaja	31.12.	37 289	-	-	-	-
Carl G. Nordman	1.1.	4 823	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	5 512	-	-	-	-
Claes Ottosson	1.1.	9 015	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	10 336	-	-	-	-
Dor J. Segal	1.1.	6 277	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	7 174	-	-	-	-
Thomas W. Wernink	1.1.	15 000	-	-	-	-
hallituksen puheenjohtaja	31.12.	28 571	-	-	-	-
Johtoryhmä						
Petri Olkinuora	1.1.	120 000	73 214	150 000	140 000	140 000
toimitusjohtaja	31.12.	137 143	-	75 000	140 000	140 000
Ulf Attebrant	1.1.	-	-	-	-	-
maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot	31.12.	-	-	-	-	-
Harri Holmström	1.1.	-	-	-	70 000	70 000
maajohtaja, Baltian liiketoiminnot	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Outi Raekivi	1.1.	-	-	75 000	70 000	70 000
lakiasianjohtaja, hallituksen sihteeri	31.12.	-	-	75 000	70 000	70 000
Eero Sihvonen	1.1.	-	-	-	70 000	70 000
talousjohtaja	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Kaisa Vuorio	1.1.	1 200	32 000	75 000	70 000	70 000
maajohtaja, Suomen liiketoiminnot	31.12.	1 372	-	75 000	70 000	70 000
Päävastuullinen tilintarkastaja						
Tuija Korpelainen	1.1.	-	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-	-

Yhtiön julkinen sisäpiirirekisteri on yhtiön kotisivujen lisäksi nähtävillä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisena osana päivittäistä yritystoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen,
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö,
- toimintaan liittyvien riskien hallinta,
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus,
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen,
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen,
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella. Tarkastusvaliokunta laatii vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2007 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Liiketoiminnassa tai muutoin havaitut sisäisen valvonnan puutteet ja kehittämiskohteet dokumentoidaan ja niitä raportoidaan toimitusjohtajalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastusyhteisön nimeämä Cityconin päävastuullinen tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja raportoi yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastaja voi tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Vuonna 2007 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,3 miljoonalla eurolla.

Riskienhallinta

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Prosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan.

Cityconissa käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.

Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 39-41.

Tiedottaminen

Cityconin konserniviestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

Cityconin kauppakeskukset **Ruotsissa**

Tukholman alue



Fruängen Centrum

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 600 m².
Rakennusvuosi 1965.



Jakobsbergs Centrum

Järfälla
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 67 500 m².
Rakennusvuosi 1959.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.



Liljeholmstorget

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 20 200 m².
Rakennusvuosi 1973.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1986.



Åkersberga Centrum

Österråker
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 33 100 m².
Rakennusvuosi 1985.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1995/1996.



Åkermyntan Centrum

Hässelby
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 8 400 m².
Rakennusvuosi 1977.



Tumba Centrum

Botkyrkan
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 30 900 m².
Rakennusvuosi 1952.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2002.

Göteborgin alue



Stenungs Torg

Stenungsund
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 37 600 m².
Rakennusvuosi 1967.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.

Uumaja



Strömpilen

Uumaja
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 27 000 m².
Rakennusvuosi 1927.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1997.

Cityconin kauppakeskukset **Baltiassa**

Viro



Magistral

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 500 m².
Rakennusvuosi 2000.



Rocca al Mare

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 28 600 m².
Rakennusvuosi 1998.

Liettua



Mandarinas

Vilna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 900 m².
Rakennusvuosi 2005.

CITYCON

Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki

Puh. (09) 680 36 70
Fax (09) 680 36 788

www.citycon.fi
info@citycon.fi



CITYCON

Tilinpäätös **2007**



Sisältö

Hallituksen toimintakertomus.....	3	Konsernin neljän vuoden tunnusluvut, IFRS	44
Konsernituloslaskelma, IFRS	14	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	45
Konsernitase, IFRS.....	15	Emoyhtiön tase, FAS.....	46
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	16	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	47
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	17	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS.....	18	1. Liikevaihto.....	48
1. Kokonaistuotot.....	24	2. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	48
2. Kokonaiskulut pl. rahoituskulut.....	24	3. Henkilöstökulut.....	48
3. Operatiivisen tuloksen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma.....	24	4. Poistot.....	48
4. Segmentti-informaatio.....	24	5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	49
5. Vuokraustoiminnan muut kulut.....	26	6. Rahoituskulut (netto).....	49
6. Henkilöstökulut.....	26	7. Tuloverot.....	49
7. Poistot.....	27	8. Aineettomat hyödykkeet.....	49
8. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	27	9. Aineelliset hyödykkeet.....	49
9. Rahoituskulut (netto).....	27	10. Tytäryhtiöosakkeet.....	50
10. Tuloverot.....	27	11. Osakkuusyhtiöosakkeet.....	50
11. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus.....	27	12. Muut sijoitukset.....	50
12. Sijoituskiinteistöt.....	29	13. Tytäryhtiöt.....	50
13. Rakenteilla olevat kiinteistöt.....	29	14. Omistusyhteisyydet.....	51
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	29	15. Lyhytaikaiset saamiset.....	51
15. Aineettomat hyödykkeet.....	30	16. Oma pääoma.....	52
16. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	30	17. Vieras pääoma.....	52
17. Rahavarat.....	30	18. Vastuositoumukset.....	53
18. Oma pääoma.....	30	Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS ja FAS.....	54
19. Korolliset velat.....	31	Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	55
20. Rahoitusinstrumentit.....	33	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	57
21. Laskennalliset verovelat.....	37	Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	58
22. Ostovelat ja muut velat.....	38	Tilintarkastuskertomus.....	58
23. Työsuhde-etuudet.....	39	Kiinteistölista 2007.....	59
24. Vastuositoumukset.....	41	Arviolausunto.....	62
25. Lähipiiritapahtumat.....	42		
26. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	43		

Hallituksen toimintakertomus

YHTEENVETO VUODEN 2007 VIIMEISESTÄ VUOSINELJÄNNEKSESTÄ

- Parantaakseen tilinpäätöksiensä läpinäkyvyyttä Citycon esittää tuloksensa jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen liitetiedoissa.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) eli tulos/osake ilman käyvän arvon muutosten ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta parani ja oli 0,06 euroa (Q3: 0,03 euroa).
- Tulos/osake oli 0,04 euroa (0,12 euroa), laskun aiheutuessa pääosin käyvän arvon muutoksista ja veroista vertailukaudella.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,7 miljoonaa euroa (21,1 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 24,4 miljoonaa euroa 2 215,7 miljoonaan euroon (2 191,2 miljoonaa euroa) lähinnä hankintojen ja investointien takia.
- Cityconin nettovuokratuotot olivat lähellä kolmannen neljänneksen tasoa. Nettovuokratuotot olivat 27,1 miljoonaa euroa (27,3 miljoonaa euroa). Lasku johtui lähinnä lisääntyneestä kehitystoiminnasta sekä ylläpito- ja korjauskulujen kausi- ja ajoitusvaihteluista.

- Citycon keräsi onnistuneella merkintäetuoikeusannilla 99,3 miljoonaa euroa uutta pääomaa.
- Yhtiö solmi yhteensä 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkir ryhmän kanssa rahoitukseen Ison Omenan hankinnan. Laina ylimerkittiin ja sen luottomarginaalit olivat lähellä edellisten lainajärjestelyjen tasoa yleisesti rahoitusmarkkinoiden levottomuudesta huolimatta.
- Virossa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja uudistushankkeen toinen ja kolmas vaihe käynnistettiin arviolta 38,9 miljoonan euron lisäinvestoinnilla. Kauden aikana valmistui Lahdessa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen ensimmäinen vaihe.
- Cityconin tavoitteena on saada kolmelle käynnistämälleen vastuullisen rakentamisen pilottihankkeelle kansainvälinen ympäristöluokitus.
- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,04 euroa/osake (0,14 euroa/osake), minkä lisäksi hallitus ehdottaa 0,10 euron osakekohtaista pääomanpalautusta vapaan oman pääoman rahastosta.

AVAINLUVUT

	Q4 2007	Q4 2006	Q3 2007	2007	2006	Muutos ¹⁾
Liikevaihto, Me	43,3	33,0	38,0	151,4	119,4	26,9 %
Nettovuokratuotto, Me	27,1	22,1	27,3	103,4	82,8	24,9 %
Liikevoitto, Me	24,5	42,5	44,3	300,7	196,5	53,0 %
% liikevaihdosta	56,6 %	128,7 %	116,7 %	198,6 %	164,6 %	-
Voitto ennen veroja, Me	10,0	33,8	31,0	253,5	165,6	53,0 %
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	9,3	24,9	23,4	200,3	124,9	60,4 %
Tulos/osake, euroa	0,04	0,15	0,12	1,00	0,76	31,4 %
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,04	0,13	0,11	0,91	0,73	25,0 %
Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa ²⁾	0,06	0,05	0,03	0,18	0,20	-9,6 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,06	0,03	0,20	0,20	0,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 191,2	2 215,7	1 447,9	53,0 %
Oma pääoma/osake, euroa				4,44	3,30	34,6 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ³⁾				4,83	3,53	36,8 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa				4,42	3,14	40,5 %
Omavaraisuusaste, %				43,9	39,1	-
Nettovelkaantumisaste, %				111,8	136,6	-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me				1 147,3	811,2	41,4 %
Nettotuotto-% ⁴⁾				5,8	7,1	-
Vuokrausaste, %				95,7	97,1	-
Henkilöstö katsauskauden lopussa				102	73	39,7 %
Osinko/osake, euroa				0,04 ^{*)}	0,14	-71,4 %
Sijoitetun vapaan pääoman palautus/osake, euroa				0,10 ^{*)}	-	
Osinko ja sijoitetun oman vapaan pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,14 ^{*)}	0,14	0,0 %

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2006 ja 2007 väliseen muutokseen.

2) Aiemmin julkaistu "tulos / osake ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta" on korvattu "Operatiivinen tulos/osake laimennettu" -tunnusluvulla. Kts. liitetieto Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma operatiivisen tuloksen laskennasta.

3) NAV:n laskentatapaa on muutettu vastaamaan EPRA:n määritelmää (aikaisemmin laskennalliset verot oli vähennetty).

4) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

*) Hallituksen ehdotus.

Neljän vuoden avainluvut löytyvät vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetiedoista sivulta 44.

YHTEENVETO VUODESTA 2007

- Liikevaihto kasvoi 26,9 prosenttia 151,4 miljoonaan euroon (vuonna 2006: 119,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin uusista hankinnoista.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 24,9 prosenttia ja olivat 103,4 miljoonaa euroa (82,8 milj. euroa) lähinnä kiinteistöhankintojen takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu oli 6,2 prosenttia.
- Voitto ennen veroja nousi 253,5 miljoonaan euroon (165,6 milj. euroa). Luku sisältää 213,4 miljoonaa euroa (120,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Yhtiön rahoituskulut olivat 47,3 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa). Yhtiön korollisten velkojen keskikorko oli 4,68 prosenttia (4,35 %).
- Tulos/osake oli 1,00 euroa (0,76 euroa), kasvun aiheutuessa lähinnä kiinteistöjen käyvän arvon noususta.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,18 euroa (0,20 euroa). Lasku johtui pääasiassa uusien kiinteistöhankintojen aiheuttamista lisääntyneistä rahoituskustannuksista, organisaation vahvistamiseen liittyvästä hallintokustannusten kasvusta, kiinteistökehitystoiminnan lisääntymisestä sekä osakemäärän kasvusta. Laskua pienensivät alhaisemmat tilikauden tulokseen perustuvat verot.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi vahvana ja oli 0,20 euroa (0,20 euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 4,83 euroon (3,53 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus vuoden 2007 lopussa oli ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 5,6 prosenttia.
- Omavaraisuusaste nousi 43,9 prosenttiin (39,1 %).
- Vuoden aikana yhtiö toteutti kaikkien aikojen suurimman kauppakeskushankintansa ostamalla kauppakeskus Ison Omenan Espoosta. Lisäksi yhtiö hankki vuoden aikana omistukseensa Ruotsista kauppakeskus Tumba Centrumin ja kauppakeskus Strömpilenin sekä liikekeskus Länkenin. Virosta ostettiin kauppakeskus Magistral.
- Vuoden päättyessä Cityconilla oli käynnissä noin 330 miljoonan euron kehityshankkeet Suomessa, Ruotsissa ja Virossa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Vähittäiskaupan kasvu oli vuonna 2007 edelleen vahvaa, ja vuoden lopulla joulusesongissa saavutettiin uusia myyntiennätyksiä. Suomessa ja Ruotsissa vuoden aikana toteutettujen veronalennuksien ja palkkatarkaisujen vuoksi kuluttajien ostovoima kasvoi. Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen kuitenkin heikkeni vuoden lopulla. Epävarmuutta aiheuttavat kasvaneet inflaatiopaineet etenkin Baltiassa ja rahoitusmarkkinoiden tilan ja vakauden heikentyminen. Epävarmuudella ei kuitenkaan ole vielä tähän mennessä ollut merkittävää vaikutusta yhtiön rahoituksen saatavuuteen tai sen maksamiin luottomarginaaleihin.

Vuoden 2007 aikana rakennuskustannukset nousivat Suomessa 5,6 prosenttia (lähde: Tilastokeskus), Ruotsissa 5,4 prosenttia (lähde: Byggindex) ja Virossa 12,7 prosenttia (lähde: Statistics Estonia). Citycon seuraa rakennuskustannusten kehitystä ja panostaa kehitystoiminnassaan erityisesti projektinhallintaan, jonka avulla kustannusten nousun vaikutusta voidaan hillitä.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUDEN YHTEENVETO

Citycon on erikoistunut kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Yhtiön markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohdaja ja Ruotsissa yksi nopeimmin kasvavista ja dynaamisimmista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiöllä on hyvä jalansija.

Citycon jatkaa vastuullisen kasvun strategiaansa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä ja uudistamalla kiinteistöjään entistä paremmin vähittäiskauppaa palveleviksi kokonaisuuksiksi. Cityconille halutuimpia hankintakohteita ovat kauppakeskukset, jotka tarjoavat kehittämis- ja uudistamismahdollisuuksia, ja joista saatavia vuokratuloja on mahdollista lisätä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen kautta.

Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan markkinoiden kiinnostavimpia kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukesuksista toimintamaissaan. Cityconin uudetkin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (26) kauppakeskusta ja 53 (53) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (19), Ruotsissa kahdeksan (5) ja Baltiassa kolme (2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 71,6 prosenttia (69,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 23,4 prosenttia (24,5 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (5,8 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 923 980 neliometriä.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2007 ulkopuolinen arviointi teetettiin kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi vuoden 2007 lopussa kolmannen kerran Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, maailman johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolaunnosta vuoden lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi kehityshankkeiden, markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 213,4 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 220,9 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 7,5 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 5,6 prosenttiin (Q3/2007: 5,7 %). Tuottovaatimuksen lasku oli pääosin seurausta uusista kiinteistöhankinnoista, jotka arviointiin ensimmäistä kertaa vuoden viimeisellä neljänneksellä, etenkin kauppakeskus Ison Omenan lisäyksestä kiinteistökantaan.

VUOKRASOPIMUSKANTA JA VUOKRAUSASTE

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 700 (3 080) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,0 (2,9) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,7 prosenttia (97,1 %) ja nettovuokratuotto 5,8 prosenttia (7,1 %). Nettovuokratuoton lasku johtui lähinnä kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 24,9 prosenttia 103,4 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 25,0 prosenttia 923 980 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 6,2 prosenttia.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Pääosa vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Tilikauden vii-

meisellä neljänneksellä vertailukelpoisiin kohteisiin laskettiin mukaan ensimmäistä kertaa myös Ruotsissa sijaitsevia kohteita.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	2007	2006	Muutos -%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	512	369	38,8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	103 408	73 300	41,1
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	97,1	-1,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,9	3,4

HANKINNAT

Cityconin liiketoiminnan painopiste on kiinteistökannan kasvun myötä siirtynyt yhtiön jo omistamien kauppakeskusten kehittämiseen. Yhtiö kuitenkin etsii jatkuvasti myös uusia hankittavia kohteita kaikilla markkina-alueillaan.

Tilikauden ja yhtiön kaikkien aikojen suurin hankinta oli kauppakeskus Ison Omenan osto syyskuussa 329 miljoonalla eurolla. Kauppakeskuksen haltuunoton ja sen johtamisen kulmakivi on Cityconin oma, kauppakeskuksessa toimiva organisaatio. Sen vastuulla on kauppakeskuksen johtaminen ja markkinointi sekä kiinteistön tekninen toimivuus. Organisaatio pyrkii hiomaan kauppakeskuksen palvelutarjontaa palvelemaan entistä paremmin sen asiakaskuntaa ja tukemaan Cityconin kauppakeskustarjontaa Espoon alueella, jossa yhtiö omistaa jo entuudestaan useita kauppakeskuksia. Yhtiö käynnisti myös Ison Omenan laajennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen välittömästi hankittuaan kauppakeskuksen. Isoa Omenaa on mahdollista laajentaa yhteensä noin 7 000 neliometrillä ja tulevaisuudessa avettava metrolinja luo myös uusia mahdollisuuksia kauppakeskuksen kehittämiseen.

Vuoden 2007 viimeisellä neljänneksellä Cityconin Kangasalle Tampereen kupeeseen rakennuttama Lentolan liikekeskus siirtyi kohteen valmistuttua Cityconin omistukseen. Vuoden aikana toteutetut kiinteistöhankinnat ilmenevät oheisesta taulukosta. Lisäksi yhtiö on vuoden aikana tehnyt useita osakekauppoja, joilla se on lisännyt omistussuuttaan osittain omistamissaan kohteissa.

Hankinnat 2007

Kohde	Yhtiö	Sijainti	Hankinta-hinta ²⁾ (milj. euroa)	Omistusosuus kohteesta kaupan jälkeen, %
Suomi				
Kauppakeskus Iso Omena	Big Apple Acquisition Oy	Espoo	329,0	100
Kauppakeskus Trio	Kiinteistö Oy Lahden Hansa	Lahti	17,3	
Lillinkulman liikekeskus	Kiinteistö Oy Lillinkulma	Kaarina	10,9	100
Kauppakeskus Espoontori	Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2	Espoo	9,2 ³⁾	100
Myllypuron ostoskeskus	Myllypuron Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 1	Helsinki	2,7 ⁴⁾	73,5
Lentolan liikekeskus	Lentolan Perusyhtiö Oy	Kangasala	16,1	100
Ruotsi				
Kauppakeskus Tumba Centrum	Tumba Centrum- fastigheter AB	Botkyrka, Suur-Tukholma	59,4	100
Kauppakeskus Strömpilen ja liikekeskus Länken	Strömpilen AB (ent. Balticgruppen Handel AB)	Uumaja	52,9	75
Baltia				
Kauppakeskus Magistral	Kiinteistökauppa	Tallinna	16,2	100

1) Sisältää kauppahinnaltaan miljoona euroa ylittävät investoinnit.

2) Hankintahinnat ovat velattomia kauppahintoja transaktiokuluineen hankintahetken valuuttakurssien mukaan.

3) Kokonaiskauppahinta on 11 miljoonaa euroa, josta loppuosa suoritetaan kun asemakaavamuutos on hyväksytty.

4) Käsittää useita eri kauppajoja.

KEHITYS- JA UUDISTUSHANKKEET

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää yhtiön omistamat kohteet houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa pitkällä tähtäimellä kauppapaikkojen kassavirtaa ja tuottoa. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin.

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin, kuten kierrätykseen ja rakennusmateriaaleihin. Vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen Lahdessa. Citycon tavoittelee näille hankkeille kansainvälistä ympäristöluokitusta.

Pilottihankkeissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, joissa tarkastellaan muun muassa kohteen energiataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja, julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet, joiden tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitellaan olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilla www.citycon.fi saatavissa olevista johdon presen-taatioista sekä vuosikertomuksesta, joka julkaistaan helmikuun lopulla.

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 39,5 miljoonaa euroa, Ruotsissa 16,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa 15,5 miljoonaa euroa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet brutto- investoinnit 31.12.2007 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumis vuosi
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ¹⁾	8,9	2008
Trio	Lahti, Suomi	60 ²⁾	21,5	2009
Torikeskus	Seinäjoke, Suomi	4,0	2,1	2008
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	27 ³⁾	3,3	2009
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	120	17,6	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68	13,2	2009

1) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.

2) Arvioitu kokonaiskustannus on tarkentunut 60 milj. euroon.

3) Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 % ja koko hankkeen suuruus on noin 40 miljoonaa euroa.

Yhtiön merkittävin kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke etenee suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa ja investointisuunnitelma täsmentyi vuoden lopulla, kun Tukholman kaupungin ja sen liikennelaitoksen kanssa saatiin sovittua järjestelyistä, jotka mahdollistavat kauppakeskuksen alimman kerroksen laajentamisen aiemmin suunniteltua laajemmaksi ja yhdistämisen suoraan metro- ja bussiasemaan. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009, mutta ensimmäiset sopimukset uusien vuokralaisten kanssa on jo allekirjoitettu.

Åkersbergan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushanke on viivästynyt aikaisemmasta aikataulusta, koska suunnitelmia on jouduttu muuttamaan yhden keskuksen vuokralaisen kanssa syntyneen kiistan johdosta. Kaavamuutos on vireillä ja uutta kehitys- ja laajennussuunnitelmaa valmistellaan parhaillaan.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen ensimmäinen vaihe valmistui suunnitelmien mukaisesti marraskuussa. Ensimmäisen vaiheen jälkeen on rakennussuunnitelmiin tehty lisäyksiä ja muutoksia, joiden johdosta hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan nousevan noin 60 miljoonaan euroon alkuperäisestä 50,5 miljoonasta eurosta. Kauppakeskuksen myynnin arvioidaan nousevan nykyisestä noin 80 miljoonasta eurosta 110 miljoonaan euroon kehityshankkeen valmistumisen jälkeen. Vuosittain kauppakeskukseen tavoitellaan noin 7 miljoonaa asiakasta.

Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus aloitettiin helmikuussa 2007. Kauppakeskuksen uudistushankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2008 ja kehityshankkeen toinen ja kolmas vaihe ovat myös jo täydessä käynnissä. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan suunniteltua aiemmin jo syksyllä 2009.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeen liittynyt kaavavalitus hylättiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa syyskuun alussa, minkä jälkeen hanketta on jatkettu alkuperäisen suunnitelman mukaan.

Valmistuneet kehityskohteet

Kauden aikana saatiin päätökseen useita kehityshankkeita, joista merkittävimmät on lueteltu oheisessa taulukossa.

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2007 mennessä (milj. euroa)
Duo	Tampere, Suomi	27,3	25,5
Lillinkulma	Kaarina, Suomi	8,2	10,9 ¹⁾
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	16,2
Linjuri	Salon, Suomi	1,8	1,2

1) Sisältää vaiheet I ja II, joista vaihe II toteutui ennakoitua aikaisemmin.

Vuoden aikana toteutuneista kehityshankkeista merkittävin on Tampereen Hervannassa sijaitsevan Hervannan liikekeskuksen uudistus ja laajennus kauppakeskus Duoksi. Duon laajennusosa valmistui huhtikuussa ja kokonaisuudessaan uudistettu kauppakeskus avattiin joulusesonkiin. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala 15 500 neliometriä muodostuu siis uudistetusta Hervannan liikekeskuksesta (5 200 m²) ja uudisrakennusosasta (10 300 m²). Ankkurivuokralaisina Duossa toimii poikkeuksellisesti kolme päivittäistavara kaupaa. Vuoden 2008 asiakasmäärätavoite on 3,5 miljoonaa ja myyntitavoite 55 miljoonaa euroa. Hanke toteutui budjetin mukaisesti ja suunnitellussa aikataulussa.

Kangasalan Lentolaan rakennettu uusi liikekeskus valmistui vuoden lopulla, ja se siirtyi kokonaan vuokrattuna Cityconin omistukseen. Lillinkulman uusi liikekiinteistö Kaarinassa valmistui toukokuussa.

Salon keskustassa Cityconin omistama liikerakennus uudistettiin kauppakeskukseksi ja se avattiin joulukuun 2007. Vantaan Myyrmannin ravintolamaailma uudistettiin, mikä kaksinkertaisti kauppakeskuksen aikaisemman ravintolapalveluiden tarjonnan.

LIIKETOIMINTAYKSIKÖT

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 10,1 prosenttia 75,7 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 6,6 prosenttia.

Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 73,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Suomen kiinteistöhankintoja ja käynnissä olevia tai valmistuneita kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	2007	2006	Muutos -%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	442	321	37,7
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	74 400	66 500	11,9
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	97,2	-1,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,1	0,0

Taloudellinen kehitys, Suomi	2007	2006	Muutos -%
Bruttovuokratuotot, Me	100,7	93,1	8,2
Liikevaihto, Me	104,3	95,8	8,9
Nettovuokratuotot, Me	75,7	68,8	10,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	148,5	104,8	41,7
Liikevoitto, Me	218,7	176,1	24,2
Bruttoinvestoinnit, Me	429,1	152,8	180,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 587,0	1 009,7	57,2
Nettotuotto-% ¹⁾	6,2	7,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,1	7,9	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan (5) kauppakeskusta ja seitsemän (7) muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla ja Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 133,6 prosenttia 21,6 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 20,9 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistöhankintoja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi	2007	2006	Muutos -%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	49	32	53,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	25 800	3 900	561,5
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,1	96,3	-1,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,4	2,2	11,6

Taloudellinen kehitys, Ruotsi	2007	2006	Muutos -%
Bruttovuokratuotot, Me	35,4	15,9	121,8
Liikevaihto, Me	39,0	17,3	125,1
Nettovuokratuotot, Me	21,6	9,3	133,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	55,6	8,7	539,3
Liikevoitto, Me	74,3	16,8	343,4
Bruttoinvestoinnit, Me	142,4	267,2	-46,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	517,5	354,8	45,9
Nettotuotto-% ¹⁾	4,6	5,1	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,3	6,8	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Mare ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti potentiaalisia sijoituskohteita alueella. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,4 prosenttia 6,0 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistöhankintoja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia	2007	2006	Muutos -%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	21	16	31,3
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	3 208	2 900	10,6
Vuokrausaste kauden lopussa, %	100,0	100,0	0,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	3,3	-15,9

Taloudellinen kehitys, Baltia	2007	2006	Muutos -%
Bruttovuokratuotot, Me	7,7	6,1	25,7
Liikevaihto, Me	8,0	6,2	29,4
Nettovuokratuotot, Me	6,0	4,8	25,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	9,3	6,6	42,0
Liikevoitto, Me	14,5	10,9	33,0
Bruttoinvestoinnit, Me	31,7	16,2	95,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	111,2	83,3	33,4
Nettotuotto-% ¹⁾	6,2	6,7	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Katsauskauden liikevaihto oli 151,4 miljoonaa euroa (119,4 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia (96,5 %).

Liikevoitto kasvoi 300,7 miljoonaan euroon (196,5 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 253,5 miljoonaa euroa (165,6 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 203,9 miljoonaa euroa (126,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta sekä hankittujen keskusten tuomasta liikevoitosta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 164,6 miljoonaa euroa (92,5 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 3,3 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (kts. liite

Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Tuloksen kasvu on seurausta toteutuneista kiinteistöhankinnoista sekä vertailukelpoisten kiinteistöjen nettovuokratuottojen kasvusta. Operatiivisen tuloksen verot olivat katsauskaudella alle vertailukauden tulokseen perustuvien verojen huolimatta tuloksen kasvusta. Alhaisemmat tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat seurausta aikaisempaa suuremmista rakennusten poistoista Suomessa. Tämä puolestaan alentaa suomalaisen tilinpäätösnormiston (FAS) perusteella emoyhtiön tulosta ja siten myös tilikauden tulokseen perustuvia veroja.

Tulos/osake oli 1,00 euroa (0,76 euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,18 euroa (0,20 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,20 euroa (0,20 euroa).

HENKILÖSTÖ JA HALLINNON KULUT

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 102 (73) henkilöä, joista 71 oli Suomessa, 24 Ruotsissa ja seitsemän Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 16,5 miljoonaa euroon (12,9 milj. euroa) sisältäen 0,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti yhtiön toiminnan laajentuminen sekä uuden alueorganisaation rakentaminen ja siihen liittyvät kustannukset.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 6,6 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 5,2 miljoonaa euroa (4,2 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

	2007	2006	2005
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	93	62	43
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	6,6	4,6	3,1

INVESTOINNIT

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 603,9 miljoonaa euroa (436,4 milj. euroa). Investoinneista 531,3 miljoonaa euroa (400,9 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 71,8 miljoonaa euroa (35,4 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 milj. euroa (0,2 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla noin 133,8 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla, noin 99,3 miljoonan euron merkintätuotokseen sekä pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa solmitulla 350 miljoonan euron luottosopimuksella.

TASE JA RAHOITUS

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 308,6 miljoonaa euroa (1 486,4 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 297,7 miljoonaa euroa (906,1 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 157,8 miljoonaa euroa (134,4 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella. Tilikauden päättyessä Cityconilla oli käytettävissään nostamattomia luottolimiittejä 150

miljoonan euron arvosta, minkä lisäksi yhtiön kotimaisen yritystodistusohjelman alla oli mahdollista emittoida 45 miljoonan euron edestä lyhytaikaista lainaa.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 340,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 154,0 miljoonaa euroa (814,0 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 171,4 miljoonaa euroa (832,5 milj. euroa). Lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin 9 prosenttia konsernin korollisesta velasta. Tilikauden päättyessä nostamattomat luottolimitit riittävät kattamaan kahden seuraavan vuoden aikana erääntyvät korolliset velat.

Konsernin likvidit kassavarat olivat 24,2 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 147,3 miljoonaa euroa (811,2 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen keskiporko oli 4,68 prosenttia (4,35 %) katsauskaudella. Keskiporko nousi maltillisesti verrattuna lyhyiden rahamarkkinakorkojen reippaaseen nousuun yhtiön liiketoiminta-alueilla. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika piteni 4,7 vuoteen (4,6 vuotta), kun lyhytaikainen siltarahoitus maksettiin takaisin uudella seitsemän vuoden syndikoidulla luotolla. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,1 vuotta (3,4 vuotta). Korollisten velkojen keskiporko 31.12.2007 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 5,02 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,9 prosenttia (39,1 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 111,8 prosenttia (136,6 %). Katsauskaudella nettovelkaantumisasetta laskivat ja omavaraisuusastetta nostivat toteutetut osakeannit ja katsauskauden hyvä tulos.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 81,6 prosenttia (77,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 61,1 prosenttia (76,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 68,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (81,6 %). Lainasalkun suojausaste on ollut konsernin rahoituspolitiikan mukainen mutta hieman normaalitason alapuolella johtuen markkinanäkemyksestä, joka on perustunut maailman talouskasvun hidastumiseen.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 634,5 miljoonaa euroa (541,7 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 558,0 miljoonaa euroa (491,7 milj. euroa). Konsernin kaikkien johdannaisopimusten nimellisarvo 31.12.2007 oli 674,8 miljoonaa euroa (556,4 milj. euroa) ja käypä arvo 9,1 miljoonaa euroa (-1,8 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 16,4 miljoonaa euroa 47,3 miljoonaa euroon (30,9 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, vaihtovelkakirjalainan optiosta aiheutuvasta kulukirjauksesta, nousseesta keskiporkosta ja tulovaihteisesti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta tappiosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,8 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

TRANSAKTIOT PÄÄOMAMARKKINOILLA

Vuonna 2007 Citycon hankki rahoitusta yhteensä 584,5 miljoonaa euroa osake- ja velkamarkkinoilta, ja käytti varat kiinteistöjen hankintaan

ja jo omistamiensa kohteiden kehittämiseen. Toteutetut rahoitusjärjestelyt samoin kuin kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vahvistivat yhtiön tasetta.

Citycon järjesti helmikuussa suunnatun osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuokseudesta poiketen. Osakeanti perustui ylimääräisen yhtiökokouksen 26.1.2007 antamaan valtuutukseen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.-13.2.2007. Osakeannissa merkittiin yhteensä 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakeannissa kerätyt nettovarot olivat noin 132,2 miljoonaa euroa.

Osana kauppakeskus Iso Omenan hankinnan rahoittamista Cityconin hallitus päätti syyskuussa osakkeenomistajien merkintäetuokseuteen perustuvasta, noin 99 miljoonan euron, osakeannista. Osakeanti perustui varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Merkittäväksi tarjottiin 27 594 782 uutta osaketta 3,60 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 19.9.2007 ja päättyi 3.10.2007. Cityconin osakkeenomistajilla oli oikeus merkitä jokaista omistamaansa seitsemää osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 27 235 387 osaketta, mikä vastasi 98,7 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijainen merkintä ylimerkittiin, jolloin osakeanti tuli täyteen merkityksi.

Suunnatun osakeannin ja merkintäetuokseusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin tilikauden aikana julkaisemista pörsstiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Kauppakeskus Iso Omenan hankintaan liittyen Citycon allekirjoitti myös 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 200 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä seitsemän vuoden pituisesta lainasta sekä 150 miljoonan euron suuruisesta, viiden vuoden mittaisesta luottolimitistä. Laina ylimerkittiin huomattavasti syndikointivaiheessa. Seitsemän vuoden pituinen laina käytettiin Ison Omenan hankintaa varten nostetun lyhytaikaisen lainan jälleenrahoitukseen. Viiden vuoden pituisella, 150 miljoonan euron luottolimitillä yhtiö rahoittaa käynnissä olevia kehityshankkeita ja strategian mukaisia mahdollisia kiinteistöhankeita.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Vaihtovelkakirjat on noteerattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan vaihto-aika on 12.9.2006 - 27.7.2013 ja eräpäivä 2.8.2013.

Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuokseudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti lainan vaihtohintaa muutettiin tilikauden 2007 aikana järjestetyn merkintäetuokseusannin johdosta. Lainan uusi vaihtohinta on 4,20 euroa. Vaihtovelkakirjoja vaihdettaessa yhtiön osakkeiden

lukumäärä voi vaihtohinnan muutoksen jälkeen nousta enintään 26 190 476 uudella osakkeella ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 35 357 142,60 eurolla. Vaihtovelkakirjalainan yksityiskohtaiset ehdot ja lainalle kertynyt korko löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 19 Korolliset velat. Liitetiedosta 19 löytyvät myös Cityconin pääomaehtoisen lainan ehdot ja lainalle kertynyt korko.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyuden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan.

Citycon aloitti loppuvuodesta 2006 mittavan projektin, joka tähtäsi kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM) käyttöönottoon. Projekti toteutettiin vuoden 2007 aikana ja yhtiö on ottanut käyttöön ERM:n mukaiset riskienhallinnan toimintamallit ja periaatteet vuoden 2008 vuosisuunnittelun yhteydessä. Yhtiön hallituksen hyväksymää, yhtiön riskienhallinnan periaatteet määrittävää ohjesääntöä päivitetään säännöllisesti vastaamaan liiketoiminnassa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia.

Yhtiön arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden talouksien kehitykseen sekä sijoituskiinteistöjen tuleviin käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Yhtiön siirtäessä kasvustrategiansa painopistettä kiinteistöjen hankinnasta omaan kiinteistökehittämiseen ja rakennuttamiseen myös projektihallintaan ja rakennuskustannusten nousuun liittyvät riskit kasvavat. Toteutuessaan merkittävällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektiriskeillä, rakennuskustannusten merkittävällä nousulla tai talouskasvun merkittävällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Loppukesästä alkanut rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on johtanut lyhyiden rahamarkkinakorkojen selvään nousuun ja pankkien oman varainhankinnan vaikeutumiseen, mikä saattaa pitkittyessään vaikeuttaa merkittävästi yhtiön rahoituksen saatavuutta ja nostaa tulevia luottomarginaaleja ja rahoituksen kustannusta. Tällä voisi olla toteutuessaan haitallinen vaikutus Cityconin strategian toteuttamiseen sekä yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen. Yhtiö pyrkii suojautumaan rahoitusmarkkinoiden muutoksilta noudattamalla konservatiivista rahoituspolitiikkaa, minkä johdosta yhtiön rahoituskustannukset eivät kuitenkaan ole vielä merkittävästi nousseet eikä rahoituksen saatavuus heikentynyt.

Yhtiön riskienhallintaa käsitellään tarkemmin vuoden 2007 vuosikertomuksessa, joka julkaistaan helmikuun lopulla. Rahoitusriskejä käsitellään myös tilinpäätöksen sivuilla 35-36.

YMPÄRISTÖVASTUU

Kiinteistöalan yrityksille energiankäytön hallinta on keskeinen osa käyttökustannusten hallintaa ja yrityksen ympäristövastuuta. Citycon on mukana kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimuksessa,

jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Muut merkittävimmät ympäristövaikutukset kauppakeskusten johtamisessa liittyvät kiinteistöjen ylläpitoon sekä jätehuoltoon.

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristöteknisiin ja pyrkii saamaan niille kansainvälisen ympäristöluokituksen. Vastuullista rakentamista on käsitelty edellä kohdassa Kehitys- ja uudistushankkeet.

OIKEUDENKÄYNNIT

Markkinaoikeuden päätös Cityconin valitukseen Ratina-hankintakilpailusta

Markkinaoikeus antoi 12.10.2007 päätöksen jättää tutkimatta Cityconin ja Skanska Talonrakennus Oy:n 27.4.2006 tekemän vaatimuksen koskien Tampereen kaupungin Ratinan alueen kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden toteuttamiseen liittyvää hankintakilpailua. Citycon ei valittanut päätöksestä. Asian yksityiskohdat käyvät tarkemmin ilmi yhtiön 27.4.2006 ja 15.10.2007 julkaisemista pörsstitiedoista, jotka ovat saatavissa yhtiön kotisivuilta www.citycon.fi.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Yhtiön vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous pidettiin 13. maaliskuuta Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti Citycon Oyj:n ja Citycon-konsernin vuoden 2006 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Vuoden 2006 osingoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 23.3.2007.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kahdeksaan jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsen voidaan erottaa vain yhtiökokouksen päätöksellä.

Vuonna 2007 yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Bolotowsky, Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Thomas W. Werninkin ja varapuheenjohtajakseen Tuomo Lähdesmäen.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2007 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta

osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 10.9.2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista. Osakeannissa tarjottiin osakkeenomistajien merkittäväksi enintään 27 594 782 osaketta. Valtuutuksen perusteella voidaan tämän jälkeen antaa tai luovuttaa enintään 72 405 218 osaketta.

Tilikauden lopussa hallituksella ei ollut muita valtuutuksia.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan sen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi pääasiassa uudesta osakeyhtiölaista johtuvat muutokset yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.3.2007. Merkittävin yhtiöjärjestyksen tehty muutos oli yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääomaa sekä osakkeen nimellisarvoa koskevien määräysten poistaminen.

OSAKKEENOMISTAJAT, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Citycon kuuluu Pohjoismaisen Pörssin keskusuriiin yhtiöihin, toimialaluokkaan rahoitus ja sen alatoimialaan kiinteistöjen johto ja kehitys. Yhtiön osake on noteerattu Helsingin arvopaperipörsissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Vaihto ja kurssi

Vuoden 2007 aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 738,1 miljoonaa euroa (197,6 milj. euroa) ja 153,7 miljoonaa (51,2 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 6,09 (5,09) euroa ja alin 3,24 (3,02) euroa. Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimurssi oli 4,76 (3,86) euroa ja päätöskurssi 3,65 (5,05) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa (844,3 milj. euroa).

Omistus

Cityconilla oli tilikauden lopussa 2 090 (1 721) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 210,9 (155,6) miljoonaa yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 95,5 (93,1) prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät tilinpäätöksen sivuilta 55-56.

Liputusilmoitukset

Citycon Oyj vastaanotti vuoden 2007 aikana kolme ilmoitusta omistus-osuuden muuttumisesta:

Fidelity International Limited ilmoitti helmikuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle kymmenen prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Fidelity International Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 14.2.2007 yhteensä 17 297 574 Cityconin osaketta, mikä tuolloin vastasi yhdeksää prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

ING Clarion Real Estate Securities, L.P. ilmoitti elokuussa, että sen osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan ING Clarion Real Estate Securities, L.P. omisti 24.8.2007 yhteensä 9 726 700 osaketta, mikä tuolloin vastasi 5,04 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

Perennial Investment Partners Ltd ilmoitti marraskuussa, että sen osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut

yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Perennial Investment Partners Ltd omisti 5.11.2007 yhteensä 11 256 637 osaketta, mikä tuolloin vastasi 5,10 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma vuoden 2007 alussa oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 167,2 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääoma on noussut 33,9 miljoonalla eurolla ja osakkeiden lukumäärä 53,8 miljoonalla osakkeella osakeantien ja optioilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena. Muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 221,0 miljoonaa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei maaliskuisen yhtiöjärjestyksen muutoksen seurauksena ole enää nimellisarvoa.

Osakepääoman muutokset 1.1.-31.12.2007

Pvm 2007	Peruste	Muutos, euroa	Muutos, osakkeet, kpl	Osakepääoma, euroa	Osakkeet, kpl
1.1.				225 697 293,00	167 183 180
9.2.	Korotus (optio- oikeudet)	123 217,20	91 272	225 820 510,20	167 274 452
15.2.	Korotus (suunnattu osakeanti)	33 750 000,00	25 000 000	259 570 510,20	192 274 452
27.4.	Korotus (optio- oikeudet)	-	206 441	-	192 480 893
14.6.	Korotus (optio- oikeudet)	-	21 854	-	192 502 747
24.7.	Korotus (optio- oikeudet)	-	307 524	-	192 810 271
11.9.	Korotus (optio- oikeudet)	-	353 201	-	193 163 472
10.10.	Korotus (merkintä- etuoikeus- anti 7:1)	-	27 594 782	-	220 758 254
24.10.	Korotus (optio- oikeudet)	-	71 370	-	220 829 624
13.12.	Korotus (optio- oikeudet)	-	151 587	-	220 981 211
31.12.				259 570 510,20	220 981 211

Omat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa ei katsauskauden aikana ollut yhtiön omia osakkeita.

Optio-ohjelmat

Optio-oikeudet 1999

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 4.11.1999 päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstölle myönnettiin 5 327 500 optio-oikeutta. Loput optio-oikeudet annettiin Cityconin täysin omistamalle tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle.

Vuoden 1999 optio-ohjelma päättyi 30.9.2007. Merkintäajan loppuun mennessä vuoden 1999 optio-oikeuksilla oli merkitty yhteensä 5 631 912 Cityconin osaketta, joista vuoden 2007 aikana merkittiin 825 982 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007. Vuoden 1999

optio-oikeuksista jäivät käyttämättä vain Veniamo-Invest Oy:n hallussa olleet 172 500 optio-oikeutta. Kyseiset optio-oikeudet ovat rauenneet arvottomina.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstön hallussa oli tilikauden päättyessä 3 220 000 A/B/C-optio-oikeutta. Optio-oikeudet 2004 A ja 2004 B on listattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinkiin. Kaupankäynti 2004 B -optioilla alkoi 3.9.2007.

Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin kauden aikana toteutetun merkintäetuoikeusannin johdosta. Muutokset koskivat osakkeiden merkintäsuhdetta ja merkintähintoja ja sitä kautta myös optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden enimmäismäärää. Yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelman perustiedot 10.10.2007 voimaan tulleiden muutosten jälkeen käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2007

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 090 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	260 000	210 000	210 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, e ²⁾	2,3432	2,7308	4,4313
Osakkeiden merkintäaika alkaa/alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	336 720	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	376 316	-	-

¹⁾ Veniamo-Invest Oy:llä ei ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

²⁾ Osakkeen merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla merkittiin tilikauden aikana yhteensä 286 601 uutta Cityconin osaketta joulukuussa merkityt 606 osaketta huomioon ottaen. 2004 B-optioilla ei ole merkitty osakkeita. Vuonna 2007 merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007. Joulukuussa merkittyjä osakkeita vastaavaa osakkeiden määrän korotusta ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin. Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 3 496 553 uutta osaketta.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2007 yhteensä 254 710 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,11 prosenttia.

Vuoden 2007 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 75 000 optio-oikeutta 2004A, 140 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 150 000 optio-oikeutta 2004A, 280 000 optio-oikeutta 2004B ja 280 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 1 291 525 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön Internet-sivuilta www.citycon.fi/Sijoittajat/Osake/Sisäpiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjohtajan keskeiset ehdot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 43.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeeseen liittyen Citycon osti vuoden alussa Kiinteistö Oy Majakan koko osakekannan ja myi samassa yhteydessä Kiinteistö Oy Ulappatorin kaikki osakkeet. Kiinteistö Oy Majaka omistaa rakentamattomia maa-alueita Espoossa Lippulaivan ympäristössä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella.

Koska Cityconilla säilyy hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin, ei Kiinteistö Oy Ulappatorin osakkeiden myyntiä käsitellä Cityconin IFRS:n mukaisessa konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistön myyntinä. Hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin lakkaa, kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011.

Citycon allekirjoitti 12.2.2008 sopimuksen, jolla se myi osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore

Investment Corporationin kiinteistösijoitusyhtiö. Kaupan toteuduttua Citycon omistaa kauppakeskuksesta 60 prosenttia ja GIC Real Estate 40 prosenttia. Osapuolet ovat sopineet, että Citycon vastaa jatkossakin kauppakeskuksen toiminnasta ja johtamisesta tavanomaisin ehdoin. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

HALLITUKSEN EHDOTUS VOITONJAKSI JA VAROJEN JAKAMISEKSI SIOJITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTOSTA

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 12,6 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 8,4 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilinpäätöksen julkistamispäivänä ovat 201,1 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 13.3.2008 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetavan tilinpäätöksen perusteella kertyneistä voittovaroista maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,8 miljoonaa euroa ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta eli yhteensä 22,1 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 18.3.2008 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 2.4.2008.

Ehdotettu voitonjako ja pääoman palautus eivät hallituksen näemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon keskittyy jatkossakin liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Yhtiö arvioi kehitys- ja uudistushankkeiden olevan edelleen keskeisiä yhtiön liiketoiminnassa vuonna 2008. Yhtiö jatkaa aktiivisesti omistamiensa kauppakeskusten kehittämistä sekä laajentumisstrategiansa toteuttamista myös uushankinnoilla. Yhtiö harkitsee myös ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen ja operatiivisen liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia kasvavan vuonna 2008. Arvio perustuu kiinteistökannan kasvuun, mukaan lukien syyskuussa 2007 toteutunut kauppakeskus Ison Omenan hankinta, panostukseen kauppakeskusjohtamiseen sekä tuleviin laajennus- ja uudistushankkeisiin.

Helsingissä 14.2.2008

Citycon Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Kokonaistuotot	1	373,1	325,1
Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	2	-72,4	-128,6
Bruttovuokratuotto		143,7	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		7,7	4,2
Liikevaihto	4	151,4	119,4
Hoitokulut	6	47,8	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	5	0,3	0,6
Nettovuokratuotto		103,4	82,8
Hallinnon kulut	6, 7	16,5	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	8	0,5	0,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		220,9	131,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		-7,5	-11,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		213,4	120,1
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		0,2	73,9
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		-0,3	-67,9
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-0,1	5,9
Liikevoitto		300,7	196,5
Rahoitustuotot	9	10,6	12,2
Rahoituskulut	9	-57,9	-43,0
Rahoituskulut (netto)		-47,3	-30,9
Voitto ennen veroja		253,5	165,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	10	-3,4	-7,4
Laskennalliset verot	10, 21	-46,2	-31,8
Tuloverot		-49,6	-39,2
Tilikauden voitto		203,9	126,4
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		200,3	124,9
Vähemmistölle		3,6	1,5
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	11	1,00	0,76
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	11	0,91	0,73
Operatiivinen tulos	3	35,7	32,4
Ei-operatiivinen tulos	3	164,6	92,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto		200,3	124,9

Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2007	31.12.2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	12	2 215,7	1 447,9
Rakenteilla olevat kiinteistöt	13	33,2	-
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,9	0,6
Aineettomat hyödykkeet	15	0,5	0,3
Johdannaissopimukset	20	10,1	4,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 260,5	1 453,3
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	22,7	11,3
Johdannaissopimukset	20	1,2	0,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	17	24,2	21,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		48,1	33,1
Varat yhteensä		2 308,6	1 486,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	18		
Osakepääoma		259,6	225,7
Osakeanti		-	0,1
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		4,9	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		199,3	-
Muut rahastot		0,0	0,0
Muuntoerot		-0,3	0,0
Kertyneet voittovarot		387,3	209,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		982,0	565,3
Vähemmistön osuus		28,9	15,0
Oma pääoma yhteensä		1 010,9	580,3
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	19	1 049,3	726,3
Johdannaissopimukset	20	2,3	4,8
Muut pitkäaikaiset korottomat velat		0,2	0,1
Laskennalliset verovelat	21	88,1	40,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 139,9	771,7
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	19	104,7	87,6
Ostovelat ja muut velat	22	53,1	46,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä		157,8	134,4
Velat yhteensä		1 297,7	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 308,6	1 486,4

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		253,5	165,6
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	7	0,5	0,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	12	-213,4	-120,1
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	12	0,1	-5,9
Rahoitustuotot	9	-10,6	-12,2
Rahoituskulut	9	57,9	43,0
Muut oikaisut		0,6	0,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		88,5	71,6
Käyttöpääoman muutos		0,2	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		88,8	71,1
Rahoituksen rahavirta			
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-42,7	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,1	0,9
Maksetut välittömät verot		-10,0	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		39,3	32,0
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	12	-517,6	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	12	-16,0	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-39,3	-35,6
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	13, 14, 15	-24,5	-
Sijoituskiinteistöjen myynti	12	0,3	73,9
Investointien nettorahavirta		-597,1	-327,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut		232,4	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot		773,1	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-727,9	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		535,8	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-228,9	-461,8
Maksetut osingot		-23,4	-19,2
Rahoituksen nettorahavirta		561,1	300,8
Rahavarojen muutokset			
Rahavarat tilikauden alussa	17	21,3	15,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,4	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	17	24,2	21,3

Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Me	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2005	184,1	1,1	78,8	-10,5	-	6,6	0,0	96,5	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus				9,3					9,3		9,3
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	9,3
Tilikauden tulos								124,9	124,9	1,5	126,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	124,9	134,1	1,5	135,7
Osakeannit	36,8		37,1						73,9		73,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla	4,8	-0,9	0,1						3,9		3,9
Osingonjako						-6,6		-12,6	-19,2		-19,2
Vaihtovelkakirjalainan oman pää- oman ehtoisen komponentin osuus			15,1						15,1		15,1
Muuntoerot							0,0		0,0		0,0
Osakeperusteiset maksut (Liite 23)								0,9	0,9		0,9
Muut muutokset									0,0	9,9	9,9
Oma pääoma 31.12.2006	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	0,0	0,0	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				6,3					6,3		6,3
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot				6,3					6,3	0,0	6,3
Tilikauden tulos								200,3	200,3	3,6	203,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				6,3				200,3	206,6	3,6	210,2
Osakeannit	33,8				197,6				231,3		231,3
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		1,8				1,8		1,8
Osingonjako								-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot							-0,3		-0,3	-0,7	-1,0
Osakeperusteiset maksut (Liite 23)								0,6	0,6		0,6
Muut muutokset									0,0	11,0	11,0
Oma pääoma 31.12.2007	259,6	-	131,1	4,9	199,3	0,0	-0,3	387,3	982,0	28,9	1 010,9

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösi-joitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 14.2.2008.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2007 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyin menetelmin mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia. The European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisia listattuja kiinteistösi-joitusyhtiöitä edustava järjestö, joka julkaisee suosituksia listatuille kiinteistösi-joitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja olettamuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettäviin liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja olettamusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Citycon on siirtynyt noudattamaan seuraavia uusia ja muutettuja IFRS-standardeja tilikauden aikana. Näiden uusien ja muutettujen standardien käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta Cityconin tulokseen ja taloudelliseen asemaan, vaan niiden käyttöönoton seurauksena Citycon julkaisee uusia liitetietoja.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- Muutos IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen.

IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardi vaatii esittämään tietoja, joiden avulla voidaan arvioida yhtiön rahoitusinstrumenttien merkitystä taloudelliseen asemaan ja tulokseen, rahoitusinstrumenteista aiheutuvien riskien luonnetta ja laajuutta, ja miten yhteisö hallitsee kyseisiä riskejä. Citycon on arvioinut IFRS 7:n vaatimukset ja lisännyt uusia liitetietoja kohtiin 19. Korolliset velat ja 20. Rahoitusinstrumentit.

Muutos IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardiin vaatii yhtiöitä esittämään pääoman hallintaan liittyviä liitetietoja. Nämä uudet liitetiedot löytyvät kohdasta 20. Rahoitusinstrumentit -Pääomarakenteen hallinta.

Citycon ei ole soveltanut uutta standardia IFRS 8 Operating Segments konsernitilinpäätöksessään vuonna 2007. IFRS 8:n soveltaminen tulee pakolliseksi 1.1.2009 jälkeen alkavilla tilikausilla.

Citycon muutti 1.1.2007 alkaen laskentaperiaatettaan IAS 23 Vieraan pääoman menot -standardiin liittyen. Citycon siirtyi noudattamaan IAS 23 -standardin sallimaa vaihtoehtoista menettelytapaa, jolloin vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot aktivoidaan rakenteilla olevien kiinteistöjen hankintamenoon. Laskentaperiaatteen muutoksella ei ole olennaista vaikutusta vuoden 2006 tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyryyksissä.

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus on pääsääntöisesti kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Kiinteistöjen hankintaa käsitellään kiinteistön hankintana silloin kun tosiasiallisesti hankitaan osuus kiinteistöstä. Tällaisesta hankinnasta ei synny liikearvoa, vaan koko kauppahinta kohdistuu maa-alueille, rakennuksille sekä muille varoille ja veloille.

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti. Mikäli hankittu nettovarallisuus ylittää hankintahinnan, syntyy liikearvoa.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Arvostamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin.

Tilinpäätöshetken ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Käypiin arvoihin arvostetut ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät muunnetaan euroiksi arvostuspäivän valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus - tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistö -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenuon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyyde-

tään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Silloin kun olennaisia markkinamuutoksia ei ole havaittu, arviolaskelmat päivitetään neljännesvuosijakson perustiedoilla ja markkinamuuttujien osalta käytetään viimeisimmän ulkopuolisen arvioijan markkinamuuttujia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. Arviointiajankohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjä käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksena ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan erillistä kassavirta-analyysiin perustuvaa projektimallia, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimallin käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti. Malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja

arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perustella. Rakentamattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypäarvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johdettavat voitot ja tappiot esitetään omilla riveillään tuloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Rakenteilla oleviin kiinteistöihin, joita tullaan valmistamisen jälkeen käyttämään sijoituskiinteistöinä, sovelletaan IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardia valmistamiseen asti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt kirjataan sijoituskiinteistöihin hankintamenoonsa, joka muodostuu valmistumishetkeen mennessä kertyneistä kustannuksista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Yhteenveto sijoituskiinteistöjen käsittelystä Cityconin tilinpäätöksessä

	Standardi	Arvostusperiaate	Taseessa	Tuloslaskelmassa	Muuta
Kiinteistö, jonka tarkoitus tuottaa vuokratuottoa tai arvonnousua	IAS 40 Sijoituskiinteistöt	Alun perin hankintamenoon ja tämän jälkeen käypään arvoon kassavirta-analyysi-mallilla	Sijoituskiinteistöt	Käyvän arvon muutos joko arvostusvoitoksi tai -tappioksi	
Tavanomainen kehityshanke, jolla parannetaan olemassa olevan sijoituskiinteistön tiloja	IAS 40 Sijoituskiinteistöt	Alun perin hankintamenoon ja tämän jälkeen käypään arvoon kassavirta-analyysiin perustuvalla projektimallilla	Sijoituskiinteistöt	Käyvän arvon muutos joko arvostusvoitoksi tai -tappioksi	
Kiinteistö, jota parhaillaan rakennetaan ja jota tullaan valmistuttuaan käyttämään sijoituskiinteistöinä	IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Hankintamenoon mukaan lukien hankkeesta aiheutuvat rahoituskulut	Rakenteilla olevat kiinteistöt	Arvon alentumiset	Valmistuessaan käsitellään IAS 40:n mukaisesti
Suuri kehityshanke, jossa rakennetaan uutta rakennusta tai laajennusosaa olemassa olevaan sijoituskiinteistöön	IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Kehityshanke (uusi rakennus tai laajennusosa) arvostetaan hankintamenoonsa mukaan lukien hankkeesta aiheutuvat rahoituskulut	Rakenteilla olevat kiinteistöt	Arvon alentumiset	Valmistuessaan käsitellään IAS 40:n mukaisesti

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konntorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingisopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 - 10 vuodessa.
- Rahoitusleasingisopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen kun hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-ohjelmistoja. Ne poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahoitusvarat ja -velat

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatava luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoonsa, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvonnmuutosrahastoon. Arvonnmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoiduvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty tai jos Citycon on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluviksi.

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Johdannaisvelkoihin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituksessa kuuluvat muihin velkoihin, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja -velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenoonsa, ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintamenoonsa.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonnmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonnmuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisten rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaissuojaaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin sisällytetyn johdannaisten tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisiä johdannaissuojaa käsiteltäviä kytkeytyviä johdannaissuojaa.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintamenoonsa kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan

erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentuminen peruutetaan.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka syntyvät IAS 16 mukaan käsiteltävistä uusien rakennusten tai laajennushankkeiden rakentamisesta, aktivoidaan rakenteilla olevien kiinteistöjen hankintamenoon. Aktivointi alkaa, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulkerroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokulksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Verot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomaisten kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotoille.

Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, eivät ole rahoitusleasingsopimuksia.

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettavat vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

Vuokrakannustimet

Cityconissa käytetään pääasiassa vuokratilan muutostöitä vuokrakannustimina. Citycon suorittaa vuokralaisen puolesta vuokralaisen vuokraamaan tilaan kohdistuvia muutostöitä, jotka velotetaan vuokrankorotuksena vuokralaiselta. Vuokratilan muutostöistä syntyvä vuokran korotus jaksotetaan vuokratuotoiksi vuokrasopimuksen aikana. Vuokran korotus ja vuokratilan muutostöistä aiheutuva kulu otetaan huomioon sijoituskiinteistön käypää arvoa määrittäessä.

Cityconilla ei ole merkittäviä sopimuksia, jotka sisältäisivät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia.

Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat. Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella. Tällä hetkellä Cityconilla ei ole etuuspohjaisia eläkejärjestelyitä.

Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia on sovellettu op-

tiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005 sekä 26.4.2007 päätettyyn pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black & Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUS-TEKIJÄT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analysiin. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuottoihin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta käytetään kassavirta-analysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita harkintaa ja arvioita edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänä oloajat, investoinnit,

inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien, tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projekti-aikataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankkeen riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käyttö vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksista ja projektin aikataulusta.

Laskennalliset verosaamiset

Harkintaa tai arvioita sisältyy myös laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyen arvioihin todennäköisesti käytettävissä olevaan verotettavaan tuloon.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntomerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan kattava, vaan Cityconin johto arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti.

1. KOKONAISTUOTOT

Me	2007	2006
Bruttovuokratuotto	143,7	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	7,7	4,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,6
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	220,9	131,3
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	0,2	73,9
Yhteensä	373,1	325,1

Kokonaistuotot erittely on tehty EPRA:n suositusten mukaisesta.

2. KOKONAISKULUT PL. RAHOITUSKULUT

Me	2007	2006
Hoitokulut	47,8	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,6
Hallinnon kulut	16,5	12,9
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	7,5	11,2
Myytujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	0,3	67,9
Yhteensä	72,4	128,6

Kokonaiskulut erittely on tehty EPRA:n suositusten mukaisesta.

Kokonaistuotot vähennettynä kokonaiskuluilla on liikevoitto.

3. OPERATIIVISEN TULOKSEN JA EI-OPERATIIVISEN TULOKSEN VÄLINEN TÄSMÄYTYSLASKELMA

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS -raportointivoitteen johtuen konsernituloslaskelmaan sisältyy runsaasti operatiivisen toiminnan ulkopuolisia eriä. Parantaakseen toimintansa läpinäkyvyyttä sekä helpottaakseen tilikausien vertailtavuutta Citycon esittää IFRS:n mukaisen konsernituloslaskelman lisäksi tilikauden voiton jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen. Operatiivinen tulos kuvaa konsernin toiminnan kannattavuutta tilikaudella ilman käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja -tappioiden sekä muiden kertaluonteisten erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

Me	2007	2006
OPERATIIVINEN TULOS		
Nettovuokratuotto	103,4	82,8
Hallinnon kulut	-16,5	-12,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,6
Rahoituskulut (netto)	-47,3	-30,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-3,4	-5,5
Laskennalliset verot	-0,2	-3,0
Vähemmistön osuus	-0,9	-0,3
Yhteensä	35,7	32,4
Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS) ¹⁾		
	0,18	0,20

Me	2007	2006
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	213,4	120,1
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	5,9
Hallinnon kulut liittyen sijoituskiinteistöjen myynteihin	-	-0,6
Kertaluonteiset rahoituskulut (netto)	-	-0,9
Tilikauden tulokseen perustuvat verot liittyen sijoituskiinteistöjen myynteihin	-	-1,9
Laskennalliset verot	-46,0	-28,8
Vähemmistön osuus	-2,7	-1,3
Yhteensä	164,6	92,5

Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu ¹⁾ 0,72 0,53

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto 200,3 124,9

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 11 Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus.

4. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisen ja liiketoiminnallisen segmenttijaon mukaisesti. Maantieteelliset segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT

Maantieteelliset segmentit ovat alueorganisaation mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin taloushallinnon ja muun hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 46 muuta kauppapaikkaa, joista 33 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 35 muualla Suomessa.

Ruotsi

Citycon on kolmen viimeisen vuoden aikana kasvanut erityisesti Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa. Vuonna 2007 Citycon laajensi toimintaansa Tukholman ja Göteborgin talousalueiden ulkopuolelle Uumajaan hankkimalla 75 prosentin osuuden kauppakeskus Strömpilenistä ja Länken-nimisestä liikekiinteistöistä.

Cityconin Ruotsin kohteista seisemän sijaitsee Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppakeskusta. Ensimmäinen hankinta Baltian maissa oli heinäkuussa 2005 ostettu kauppakeskus Rocca al Mare, joka sijaitsee Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Vuonna 2006 Cityconin toiminta laajeni Liettuaan, kun yhtiö osti toukokuussa kauppakeskus Mandarinaksen Vilnasta. Vuonna 2007 Citycon osti Tallinnasta kauppakeskus Magistralin.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT

Liiketoimintasegmentit muodostuvat kauppakeskuksista ja muista kauppapaikoista.

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-ryhmään kuuluu 33 kauppakeskusta, joista 22

sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuaissa.

Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Muut kauppapaikat

Muut kauppapaikat -ryhmään kuuluu 53 kohdetta. Liiketoimintaryhmä palvelee päivittäis- ja erikoistavarakauppaa vuokraamalla ja kehittämällä market- ja myymäläkiinteistöjä.

BRUTTOINVESTOINNIT

Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, rakenteilla olevien kiinteistöjen sekä aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

A) MAANTIETEELLISET SEGMENTIT

Me	1.1.-31.12.2007				
	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	100,7	35,4	7,7	-	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,6	3,7	0,4	-	7,7
Liikevaihto	104,3	39,0	8,0	0,0	151,4
Hoitokulut	28,5	17,3	2,1	-0,1	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,1	0,0	0,0	0,3
Nettovuokratuotto	75,7	21,6	6,0	0,1	103,4
Hallinnon kulut	5,5	3,2	0,9	6,9	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,2	0,1	0,0	0,5
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	148,5	55,6	9,3	0,0	213,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Liikevoitto	218,7	74,3	14,5	-6,8	300,7
Rahoituskulut (netto)				-47,3	-47,3
Tuloverot				-49,6	-49,6
Tilikauden voitto					203,9
Segmentin varat	1 594,2	542,2	125,3	46,9	2 308,6
Segmentin velat	14,7	11,8	3,2	1 268,1	1 297,7
Bruttoinvestoinnit	429,1	142,4	31,7	0,8	603,6

Me	1.1.-31.12.2006				Yhteensä
	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	
Bruttovuokratuotto	93,1	15,9	6,1	-	115,1
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,7	1,4	0,1	-	4,2
Liikevaihto	95,8	17,3	6,2	0,0	119,4
Hoitokulut	26,4	8,1	1,5	0,0	36,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,6	0,0	-	-	0,6
Nettovuokratuotto	68,8	9,3	4,8	0,0	82,8
Hallinnon kulut	4,1	1,2	0,5	7,2	12,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	-	-	-	0,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	104,8	8,7	6,6	-	120,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	5,9	-	-	-	5,9
Liikevoitto	176,1	16,8	10,9	-7,2	196,5
Rahoituskulut (netto)				-30,9	-30,9
Tuloverot				-39,2	-39,2
Tilikauden voitto					126,4
Segmentin varat	1 016,6	358,0	83,6	28,2	1 486,4
Segmentin velat	9,8	21,8	0,4	874,1	906,1
Bruttoinvestoinnit	152,8	267,2	16,2	0,2	436,4

B) LIIKETOIMINTASEGMENTIT

Me	1.1.-31.12.2007		Yhteensä
	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	
Liikevaihto	120,6	30,8	151,4
Segmentin varat	1 908,9	352,8	2 308,6
Investoinnit	571,4	31,7	603,9

Linjurin Kauppakeskus siirrettiin vuonna 2007 muista kauppapaikoista kauppakeskus-ryhmään. Vuoden 2006 luvut on muutettu vastaamaan uutta luokittelua.

Me	1.1.-31.12.2006		Yhteensä
	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	
Liikevaihto	82,4	36,9	119,4
Segmentin varat	1 073,6	384,6	1 486,4
Investoinnit	384,5	51,7	436,4

5. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2007	2006
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,1	0,4
Luottotappiot	0,2	0,2
Yhteensä	0,3	0,6

Merkitsevät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

6. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2007	2006
Palkat ja palkkiot	6,6	4,6
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,8	0,7
Sosiaalikulut	1,0	0,3
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,6	0,9
Yhteensä	9,0	6,5

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,7 milj. euroa (0,3 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 8,3 milj. euroa (6,2 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat on kuvattu liitetiedossa 23. Työsuhde-etuudet.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella

Suomi	68	53
Ruotsi	19	3
Baltian maat	6	6
Yhteensä	93	62

Tiedot johdon työsuhte-etuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 25. Lähipiiritapahtumat.

7. POISTOT

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,5 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

8. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2007	2006
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,6
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-
Yhteensä	0,5	0,6

Liiketoiminnan muut tuotot muodostuvat pääosin arvonnä- ja kiinteistöveron palautuksista.

9. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2007	2006
Korkotuotot	1,4	0,9
Valuuttakurssivoitot	9,2	9,3
Muut rahoitustuotot	0,1	2,0
Rahoitustuotot yhteensä	10,6	12,2

Korkokulut	44,7	31,6
Valuuttakurssitappiot	9,3	9,2
Muut rahoituskulut	3,9	2,2
Rahoituskulut yhteensä	57,9	43,0

Rahoituskulut (netto)	47,3	30,9
------------------------------	-------------	-------------

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	51,1	26,8
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaispimukset	-3,8	4,1
Muut saamiset ja velat	-0,1	0,0
Rahoituskulut (netto)	47,3	30,9

Vuonna 2007 valuuttajohdannaisista on kirjattu 4,4 milj. euroa valuuttakurssivoittoa (2,1 milj. euroa tappiota) tuloslaskelmaan.

Vuonna 2007 suojauslaskennan ulkopuolisista koronvaihtosopimuksista on kirjattu 0,6 milj. euroa kuluja (2,0 milj. euroa tuottoa) "Muihin rahoituskuluihin".

10. TULOVEROT

Me	2007	2006
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	3,4	7,3
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennalliset verot	46,2	31,8
Tuloverot	49,6	39,2

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmätyslaskelma:

Me	2007	2006
Tulos ennen veroja	253,5	165,6
Verot laskettuna		
kotimaan verokannalla	65,9	43,1
Ulkomaisten tytäryhtiöiden		
käyvän arvon muutos	-16,7	-4,0
Ulkomaisten tytäryhtiöiden		
poikkeava verokanta	-0,8	-0,9
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	-0,7	0,7
Kirjaamattomat laskennalliset		
verosaatavat tappioista	3,0	0,9
Verotuksessa vähennetyt poistot	-1,9	-1,0
Aiemmin kirjaamattomien		
verotuksellisten tappioiden käyttö	0,1	0,1
Muut	0,7	0,3
Tuloverot	49,6	39,2

Efektiiivinen verokanta	19,6 %	23,7 %
-------------------------	--------	--------

11. OSAKEKOHTAINEN TULOS JA NETTOVARALLISUUS

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto kauden aikana ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2007	2006
--	------	------

A) TILIKAUDEN TULOKSESTA

LASKETTU OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	200,3	124,9
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	199 403,7	163 339,4
Osakekohtainen tulos (euroa)	1,00	0,76

Osakekohtainen tulos, laimennettu

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	200,3	124,9
VVK:n kulut oikaistu vero vaikutuksella vähennettynä (Me)	5,7	2,3

Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	206,0	127,2
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	199 403,7	163 339,4
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus	26 190,5	10 731,5
Opitoiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus	1 527,8	1 273,9

Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	227 122,0	175 344,6
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,91	0,73

B) OPERATIIVISESTA TILIKAUDEN TULOKSESTA

LASKETTU OSAKEKOHTAINEN TULOS

Me	2007	2006
Operatiivinen osakekohtainen tulos,		
laimennettu (Diluted EPRA EPS)		
Operatiivinen tulos (Me) (Liite 3)	35,7	32,4
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä (Me)	5,7	2,3
Laimennetun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)		
	41,4	34,7
Keskimääräinen osakeantioikaistu		
laimennettu osakemäärä (1 000)	227 122,0	175 344,9
Operatiivinen osakekohtainen tulos,		
laimennettu (Diluted EPRA EPS)		
	0,18	0,20

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: vaihtovelkakirjalaina ja osake-optioita.

- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006-27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna tämä vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi on noin 26,2 milj. osaketta. Osakkeiden laimennusvaikutus on vuonna 2006 huomioitu liikkeeseenlaskupäivästä 2.8.2006 alkaen. Tilikauden tulokseen on lisätty laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokulut verovaikutuksella vähennettynä.

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä

	päiviä	osakeantikerroin	osakemäärä
1.1.2007	39	1,02422	167 183 180
9.2.2007	6	1,02422	167 274 452
15.2.2007	71	1,02422	192 274 452
27.4.2007	48	1,02422	192 480 893
14.6.2007	40	1,02422	192 502 747
24.7.2007	49	1,02422	192 810 271
11.9.2007	29	1,02422	193 163 472
10.10.2007	14		220 758 254
24.10.2007	50		220 829 624
13.12.2007	19		220 981 211
	365		

Keskimääräinen päivillä painotettu

osakeantioikaistu osakemäärä 199 403 727

C) OSAKEKOHTAINEN NETTOVARALLISUUS

Citycon esittää osakekohtaisen nettovarallisuuden ja oikaistun osakekohtaisen nettovarallisuuden the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti.

	2007			2006		
	Me	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	/osake, euroa	Me	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	/osake, euroa
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	982,0	220 981,2	4,44	565,3	171 232,6	3,30
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	84,8	220 981,2	0,38	38,8	171 232,6	0,23
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	-	-	-
Nettovarallisuus	1 066,8	220 981,2	4,83	604,1	171 232,6	3,53
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-84,8	220 981,2	-0,38	-38,8	171 232,6	-0,23
Velkojen markkina-arvon ja tasearvon erotus	-5,8	220 981,2	-0,03	-26,9	171 232,6	-0,16
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-	-	-	-	-	-
Oikaistu nettovarallisuus	976,2	220 981,2	4,42	538,5	171 232,6	3,14

12. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Me	2007	2006
Tilikauden alussa	1 447,9	956,6
Hankinnat	531,3	400,9
Investoinnit	44,8	35,4
Myynnit	-0,3	-67,9
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-6,2	-
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	220,8	131,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-7,5	-11,2
Valuuttakurssierot	-15,1	2,9
Tilikauden lopussa	2 215,7	1 447,9

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Keskeisimpien muuttujien vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon on testattu herkkyysanalyysillä, joka on esitetty liitetiedossa 20 Rahoitusinstrumentit. Analyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin kokonaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset 31.12.2007 ja 31.12.2006:

	Tuotto- vaatimus (%)		Markkina- vuokrat (e/m ²)	
	2007	2006	2007	2006
Suomi	5,7	6,6	21,1	16,8
Ruotsi	5,4	6,4	13,2	13,0
Baltian maat	6,4	7,1	16,4	14,5
Yhteensä	5,6	6,6	19,0	15,6

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2007 tilinpäätöstä sekä toisen ja kolmannen neljänneksen osavuosikatsausta varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy ja vuoden 2007 ensimmäistä neljänestä varten arvioinnin on suorittanut Aberdeen Property Investors Finland Oy. Citycon Oyj:n arvioinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2007 oli yhteensä 0,2 milj. euroa.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut käyvän arvon määrittämisessä sekä kulu- van kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	2007	2006
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 194,8	1 430,0
Kehitysprojekti-investoinnit	4,7	9,4
Uusien kohteiden hankintameno	16,2	8,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 215,7	1 447,9

13. RAKENTEILLA OLEVAT KIINTEISTÖT

Cityconin kehittäessä investointihankkeen avulla olemassa olevia sijoituskiinteistöjä käsitellään tällainen kiinteistö taseessa edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40:n mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksia ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai merkittävää laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Tällaiset kehityshankkeet esitetään taseessa erillään muista aineellisista hyödykkeistä rakenteilla olevat kiinteistöt -ryhmässä the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti. Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.12.2007 Rocca al Mare, Åkersberga ja Liljeholmen -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	2007	2006
Tilikauden alussa	-	-
Investoinnit	26,4	-
Aktivoidut korot	0,6	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	6,2	-
Tilikauden lopussa	33,2	-

14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Me	2007	2006
Hankintameno 1.1.	1,4	1,2
Lisäykset	0,4	0,2
Hankintameno 31.12.	1,8	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,5
Poistot	0,3	0,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,0	0,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,6	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,6

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta. Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitus-leasingsopimuksilla, olivat 0,5 milj. euroa (0,4 milj. euroa) vuonna 2007.

15. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2007	2006
Hankintameno 1.1.	0,6	0,4
Lisäykset	0,4	0,2
Hankintameno 31.12.	1,0	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	0,3
Poistot	0,1	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,4	0,3
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,3	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,3

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

16. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2007	2006
Myyntisaamiset	2,5	1,0
Siirtosaamiset	3,2	5,5
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	16,3	4,2
Muut saamiset	0,7	0,6
Yhteensä	22,7	11,3

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2007	2006
Ei erääntyneet	0,6	0,1
alle 30 päivää	1,4	0,5
30-90 päivää	0,2	0,1
3-6 kuukautta	0,1	0,0
6-12 kuukautta	0,1	0,0
1-2 vuotta	0,0	0,2
2-5 vuotta	-	-
yli 5 vuotta	-	-
Yhteensä	2,5	1,0

17. RAHAVARAT

Me	2007	2006
Käteinen raha ja pankkitilit	24,2	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	1,9
Yhteensä	24,2	21,3

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista.

18. OMA PÄÄOMA

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osake- pääoma, Me	Osakeanti, Me	Ylikurssi- rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2006	136 382 018	184,1	1,1	78,8	-	264,0
Suunnattu osakeanti	27 274 949	36,8		37,1		73,9
Vaihtovelkakirjalainasta erotettu oman pääoman ehtoisen komponentin osuus				15,1		15,1
Osakeoptioiden käyttö	3 526 213	4,8	-0,9	0,1		3,9
31.12.2006	167 183 180	225,7	0,1	131,1	-	356,9
Suunnattu osakeanti	25 000 000	33,8			98,8	132,6
Merkintäetu oikeusanti	27 594 782	-			98,7	98,7
Osakeoptioiden käyttö	1 203 249	0,1	-0,1		1,8	1,8
31.12.2007	220 981 211	259,6	-	131,1	199,3	590,0

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.2007 oli 220 981 211 kpl ja 31.12.2006 171 232 600 kpl

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui vuonna 2006 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Uuden osakeyhtiölain mukaisesti Citycon esittää sijoitetun vapaan pääoman rahaston uutena oman pääoman eränä. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti

ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuonna 2007 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä suunnatun osakeantien ja merkintäetu oikeusantien kautta.

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

19. KOROLLISET VELAT

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiiivinen korko (%)	Tasearvot 2007	Tasearvot 2006
Pitkääikaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	392,4	418,7
165 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,5	162,4	85,0
200 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,675	199,2	-
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,55	53,0	31,0
470 MEEK pankkilaina	5,599	28,8	-
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,525	13,5	15,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	34,4	13,3
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,58	95,0	92,9
Pääomalaina 1/2005	4,7	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,5	0,4
Pitkääikaikaiset korolliset velat yhteensä		1 049,3	726,3
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
470 MEEK pankkilaina	TALIBOR + 0,5	-	30,0
Yritystodistukset	EURIBOR + 0,1	54,5	39,4
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	20,0	18,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	30,2	0,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,0	0,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		104,7	87,6

Syndikoidun lainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 20 Rahoitusinstrumentit. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 milj. euroa on kirjattu oman pääoman ylikurssirahastoon.

Pitkääikaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2007	2006
1-2 vuotta	20,4	28,0
2-3 vuotta	91,8	50,4
3-4 vuotta	193,6	176,0
4-5 vuotta	72,4	30,3
yli 5 vuotta	671,2	441,7
Yhteensä	1 049,3	726,3

Pitkääikaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me

EUR	670,8	485,4
EEK	28,8	-
SEK	336,2	225,9
LTL	13,5	15,0
Yhteensä	1 049,3	726,3

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma, Me

EUR	94,9	49,5
EEK	1,2	30,0
SEK	7,8	8,1
LTL	0,8	-
Yhteensä	104,7	87,6

B) Pääomalainojen ehdot

PÄÄOMALAINA 1/2005

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintaa oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2007 oli 1,8 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisättynä 1,5 prosenttiyksikköllä.

PÄÄOMAehtoisen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 26.190.476 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintaa oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehdotoin vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan

1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdotuksesta vaihtovelkakirjalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojien vaatimuksiin mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalainaksi.

- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2007 oli 2,0 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron
- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006 - 27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan alkuperäinen vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan lasketuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 26.190.476 osakkeen liikkeeseen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimelisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana yli 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2007	2006
Rahoitusleasingvelkojen erääntymisaajat:		
Rahoitusleasingvelat		
- vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,4	0,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,4
Rahoitusleasingvelat		
- vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,3	0,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	0,4
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,5	0,4

Cityconin rahoitusleasingsovimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita.

20. RAHOITUSINSTRUMENTIT

A) Rahoitusvarojen ja -velkojen tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2007	Käypä arvo 2007	Tasearvo 2006	Käypä arvo 2006
Rahoitusvarat					
Rahavarat ja pankkisaamiset	17	24,2	24,2	21,3	21,3
Sijoitukset		0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	22,7	22,7	11,3	11,3
Johdannaissopimukset		11,4	11,4	4,9	4,9
Rahoitusvelat					
Lainat rahoituslaitoksilta	19	988,5	990,9	650,6	652,1
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	19	95,0	110,0	92,9	110,0
Pääomalaina 1/2005	19	70,0	70,0	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	19	0,5	0,5	0,4	0,4
Ostovelat ja muut velat	22	53,1	53,1	46,8	46,8
Johdannaissopimukset		2,3	2,3	4,8	4,8

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiiniin käyvät arvot määräytyvät termiinin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskimurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kurssiin.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden

taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlaskuhetkellä. EPRA:n suosituksen mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa Pääomalaina 1/2005 ja Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on markkina-arvostettu jälkimarkkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomalaina 1/2005 hinta oli 95,39 % ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 hinta oli 108,2 % per 31.12.2007.

Pääomalaina 1/2005

Pääomalaina 1/2005 on kiinteäkorkoinen joukkolaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Lainan tasearvo on sama kuin käypä arvo.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasingsovimusten vastaavaa korkoa.

Rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat

Lyhyestä maturiteetista johtuen rahavarat ja pankkisaamiset, sijoitukset, myyntisaamiset ja muut saamiset, ostovelat ja muut velat osalta käyvän arvon katsotaan vastaavan niiden alkuperäistä kirjanpitoarvoa.

B) Konsernin johdannaisopimukset

Me	Nimellisarvo 2007	Käypä arvo 2007	Nimellisarvo 2006	Käypä arvo 2006
Korkojohdannaisopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,0	0,2	50,0	0,4
1-2 vuotta	112,5	-0,6	40,0	0,0
2-3 vuotta	83,0	-1,1	86,0	-2,6
3-4 vuotta	70,0	1,7	83,0	-2,6
4-5 vuotta	20,0	0,2	40,0	-0,8
yli 5 vuotta	309,0	8,5	242,7	3,8
Yhteensä	634,5	8,8	541,7	-1,8
Valuuttajohdannaisopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,4	0,3	14,8	0,0
Yhteensä	40,4	0,3	14,8	0,0

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojausten aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan.

Johdannaisopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaisopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 1,0 milj. euroa (-1,9 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 558,0 milj. euroa (491,7 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu käyvän arvon muutosta 4,9 milj. euroa (-1,3 milj. euroa) oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 4,38 % (4,16 %).

Rahavirran suojaaminen	2007		2006	
Me	2007	2007	2006	2006
Korkojohdannaiset	Varat	Velat	Varat	Velat
Käypä arvo	8,9	-2,3	3,0	-4,8

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuuttavaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenrahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suojaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi omaan pääomaan ja tulotutetaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2007 ja niiden käypä arvo 4,9 milj. euroa on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioituna. Rahavirran suojiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2006 ja niiden käypä arvo -1,3 milj. euroa on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

C) Riskien hallinta

Tavoitteet

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

Citycon on vuoden 2007 kehittänyt riskienhallintaa ja ottanut käyttöön koko konsernin kattavan riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista. Osana ERM prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallin-

nan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Näiden riskienhallinnan toimenpiteiden tarkoitus on pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistöhoitokäytännöt, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistökehitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet on huomioitu ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen käyttöönotto konsernin laajuisesti on parhaillaan käynnissä ja näiden prosessien noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö määrittää itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä, kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuisen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikkötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysi, jossa pyritään tunnistamaan keskeiset riskikeskittymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikkötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantaryhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyyttä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä on ERM prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantaryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämänsä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta huomioitavaksi riskiksi on määritetty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämistä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan. Korkoriskin hallintaan hallitus on hyväksynyt riskienhallintapolitiikan, jossa määritellään korkoriskin osalta riskienhallinnan tavoitteet ja mittarit. Riskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukainen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista ovat kiinteäkorkoisia. Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2007 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2008 korkokustannuksia noin 2,9 miljoonaa euroa. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,9 miljoonaa euroa vuonna 2008.

Korkoriskiherkkyys

Oheinen taulukko esittää korkokulujen herkkyyttä 100 korkopisteen muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Korkokulujen muutos on seurausta korkotason muutoksesta vaihtuvakorkoisissa veloissa.

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2007	2006
Euro	1,3	-0,1
Ruotsin kruunu	1,5	0,9
Muut valuutat	0,1	0,4
Yhteensä	2,9	1,2

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Ruotsissa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen

määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2007 oli 150 miljoonaa euroa ja lisäksi yhtiöllä oli yrittödistusohjelmasta käyttämättä 45 miljoonaa euroa.

Alla oleva taulukko esittää konsernin rahoitusvelkojen erääntymisen sopimuksiin perustuvien diskonttaamattomien kassavirtojen perusteella.

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
2007					
Lainat rahoituslaitoksilta	45,4	59,2	308,2	578,7	991,4
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	-	110,0	110,0
Pääomalaina 1/2005	-	-	70,0	-	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,3	0,0	0,5
Ostovelat ja muut velat	33,8	19,3	-	-	53,1

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
2006					
Lainat rahoituslaitoksilta	9,9	77,7	214,6	350,3	652,5
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	-	-	110,0	110,0
Pääomalaina 1/2005	-	-	70,0	-	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,1	0,0	0,4
Ostovelat ja muut velat	36,5	10,2	-	-	46,8

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä.

Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa Liitetiedon 16 mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään

tään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioisiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2007	2006
Ruotsin kruunu	0,2	-0,1
Muut valuutat	-	-
Yhteensä	0,2	-0,1

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla.

Liikekiinteistöjen arvonkehitykseen liittyvät riskit

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotaso. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia 10 vuoden kassavirta-analysissä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyksanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2007 eli 2 194,8 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioijan ja Cityconin käyttämän käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty liitetiedossa 12 Sijoituskiinteistöt. Herkkyyksanalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin kokonaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille.

Herkkyyksanalyysi:

Muutos %	Markkina-arvo (Me)				
	+10%	+5%	±0%	-5%	-10%
Tuottovaatimus	1 995,3	2 090,3	2 194,8	2 310,3	2 438,7
Vuokratuotot	2 501,6	2 348,2	2 194,8	2 041,4	1 888,0
Hoitokulut	2 107,5	2 151,1	2 194,8	2 238,5	2 282,1
Vajaakäyttö	2 180,5	2 187,7	2 194,8	2 201,9	2 209,0

D) Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön kasvutavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi säätää pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen nostamisesta tai osingonmaksua muuttamalla.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisen lainasopimuksen edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimuksen edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan IFRS:n mukaisesta kaavasta poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emittoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2007 oli 43,9 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste 50,1 prosenttia.

21. LASKENNALLISET VEROVELAT

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2007 aikana:

Me	2007 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/myydyt tytäryritykset	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,3	-0,1				0,2
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,5		-2,2			-1,7
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,8	-0,1	-2,2	0,0	0,0	-1,5
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	-0,8	0,1	2,2	0,0	0,0	1,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	38,8	46,0				84,8
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	0,7	-0,7				0,0
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0,5	-0,1				0,4
Rahoituskulujen jaksotuserot	1,1	0,8	-0,6			1,3
Varausten muutokset	0,1	0,1		0,0	0,0	0,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	41,2	46,0	-0,6			86,6
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	-0,8	0,1	2,2	0,0	0,0	1,5
Laskennalliset verovelat yhteensä	40,4	46,2	1,6	0,0	0,0	88,1

Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutokset vuoden 2006 aikana:

Me	2006 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/myydyt tytäryritykset	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,6	-0,3				0,3
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	3,7		-3,2			0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	4,3	-0,3	-3,2	0,0	0,0	0,8
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	-4,3	0,3	3,2	0,0	0,0	-0,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	10,1	28,7				38,8
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	0,0	0,7				0,7
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,5				0,5
Rahoituskulujen jakotuserot	0,0	1,5	-0,4			1,1
Varausten muutokset	0,0	0,1				0,1
Laskennalliset verovelat yhteensä	10,1	31,5	-0,4	0,0	0,0	41,2
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	-4,3	0,3	3,2	0,0	0,0	-0,8
Laskennalliset verovelat yhteensä	5,8	31,8	2,8	0,0	0,0	40,4

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2007 Citycon kirjasi 46,0 milj. euroa (28,7 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden rakennuksen. Ruotsissa ja Baltian maissa myytäessä kiinteistön omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa Ruotsin ja Baltian maiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvoista. Jos Ruotsin ja Baltian käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut 16,7 milj. euroa vuonna 2007 (4,0 milj. euroa) (kts. liitetieto 10. Tuloverot)

Suomessa myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyvät veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta seuraavan kaavan mukaisesti. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta. Laskennallinen vero taseessa: 26% *(sijoituskiinteistön käypä arvo -

(keskinäisen KOy:n osakkeiden arvo emoyhtiön taseessa + emoyhtiön lainasaaminen KOy:ltä)).

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten KOy:n osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KOy:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrityksillä oli 31.12.2007 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu verosaamista, 2,0 milj. euroa (3,2 milj. euroa vuonna 2006), koska näille konserniyrityksille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää. Kyseiset tappiot vanhenevat vuosina 2008-2009.

22. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Ostovelat ja muut velat

Me	2007	2006
Ostovelat	13,1	4,5
Saadut ennakot	4,4	0,6
Siirtovelat	19,5	17,3
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	16,1	24,4
Yhteensä	53,1	46,8

Ostovelkojen ja muiden velkojen ikäjakauma

Me	2007	2006
Ei erääntyneet	30,0	38,3
alle 30 päivää	14,0	3,6
30-90 päivää	8,7	4,3
3-6 kuukautta	0,0	0,0
6-12 kuukautta	0,0	0,2
1-2 vuotta	0,0	0,0
2-5 vuotta	0,4	0,3
yli 5 vuotta	0,1	0,1
Yhteensä	53,1	46,8

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Me	2007	2006
Korkovelat	11,6	6,6
Muut velat	7,9	10,7
Yhteensä	19,5	17,3

23. TYÖSUHDE-ETUDET

Osakeperusteiset maksut

A) Optiojärjestelyt

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti. Ennen 7.11.2002 myönnettyjä optioita ei ole kirjattu kuluksi tilinpäätökseen.

Vuoden 1999 ylimääräinen yhtiökokous päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstölle myönnettiin yhteensä 5 327 500 optio-oikeutta, loput 172 500 optio-oikeutta annettiin Citycon Oy:n tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle. Vuoden 2004 varsinaisen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstön hallussa oli vuoden 2007 lopussa 3 220 000 optio-oikeutta. Loput 680 000 optio-oikeutta 2004 A/B/C ovat Veniamo-Invest Oy:n hallussa. Citycon Oy:n hallitus on päättänyt, että näitä optioita ei enää jaeta konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen tuleville henkilöille. Jos henkilö eroaa konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menettää sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimituksen päättymispäivänä ole alkanut. Hallitus voi kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija saa pitää optionsa tai osan niistä. Myönnettyjen optio-oikeuksien määrässä voi tämän vuoksi tapahtua muutoksia ennen edellä mainittua päivämäärää. Menetetyn optiot palautuvat Veniamo-Invest Oy:lle, jolla ei kuitenkaan ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin tilikauden aikana toteutetun merkintäetuvoikeusannin johdosta. Muutokset koskivat osakkeiden merkintäsuhdetta ja merkintähintoja. Uusi merkintäsuhde ja uudet merkintähinnat on eritelty oheisessa taulukossa.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon Black&Scholes -optiohinnoittelumallilla etuuden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2007 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,6

milj. euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2006). Odotettavissa oleva volatiliiteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatiliiteetti.

Erittely optio-oikeuksista

1999 optiot	1999 A	1999 B	1999 C
Myönnetty			
optio-oikeudet, kpl	1 800 000	1 800 000	1 727 500
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl	-	-	172 500
Merkintäsuhde,			
optio/osake	1:1,0927	1:1,0927	1:1,0927
Merkintähinta/osake, EUR	1,35	1,35	1,35
Osakkeiden			
merkintäaika alkoi	1.9.2000	1.9.2002	1.9.2004
Osakkeiden			
merkintäaika päättyi	30.9.2007	30.9.2007	30.9.2007
Osakemerkintään			
käytetyt optiot, kpl	1 800 000	1 800 000	1 727 500

Vuoden 1999 optio-ohjelma päättyi 30.9.2007. Merkintäajan loppuun mennessä vuoden 1999 optio-oikeuksilla oli merkitty yhteensä 5 631 912 Cityconin osaketta, joista vuoden 2007 aikana merkittiin 825 982 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Vuoden 1999 optio-oikeuksista jäivät käyttämättä vain Veniamo-Invest Oy:n hallussa olleet 172 500 optio-oikeutta. Kyseiset optio-oikeudet ovat rauenneet arvottomina.

2004 optiot	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty			
optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 090 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl	260 000	210 000	210 000
Merkintäsuhde,			
optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, EUR	2,3432	2,7308	4,4313
Osakkeiden merkintäaika			
alkaa/alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään			
käytetyt optiot, kpl	336 720	-	-
Optioilla merkityt osakkeet, kpl	376 316	-	-

Vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan lokakuussa 2007 voimaan tulleiden ehtojen muutosten jälkeen merkitä enintään 4 697 506 osaketta. Yhtiön osakepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vuoden 2004 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden alkuperäiset merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskiarvon pohjalta Helsingin arvopaperipörssissä seuraavasti:

2004A	ajalla 1.4.-30.4.2004
2004B	ajalla 1.4.-30.4.2005
2004C	ajalla 1.4.-30.4.2006

lisätynä 20 %:lla. Osakkeen merkintähintoja alennetaan puolella ennen osakemerkintää jaettavista osakekohtaisista osingoista. Merkintähintoja on muutettu myös vuosina 2006 ja 2007 järjestettyjen merkintäetuikesantien seurauksena.

Lisätietoja vuoden 2004 optio-ohjelmasta on esitetty seuraavassa taulukossa:

Järjestelyn luonne	Optiot 2004A	Optiot 2004B	Optiot 2004C
	Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle
	Myönnetty osakeoptiot	Myönnetty osakeoptiot	Myönnetty osakeoptiot
Myöntämispäivä	26.5.2004	13.9.2005	27.4.2006
Myönnettyjen instrumenttien määrä (kpl)	1 135 000	1 195 000	1 250 000
Toteutushinta, EUR	2,51	2,91	4,62
Osakkeen merkintähinta myöntämishetkellä, EUR	2,09	2,48	3,86
Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm)	1 770	1 660	1 799
Oikeuden syntymisehdot	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin.
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliiteetti, %	18,60	31,18	27,84
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm)	943	943	856
Riskitön korko, %	3,56	2,58	3,79
Odotettu osinko/osake, EUR	0,05*	0,05*	0,07*
Odotetut henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä), %	0	0	0
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,09	0,96	0,75
Arvonmäärittämissä	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

* Osinko-oletus on 0,10 euroa optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B, sekä 0,14 euroa optiojärjestelyssä 2004C.

Arvonmäärittämissä on käytetty 0,05 euroa (optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B) sekä 0,07 euroa (optiojärjestelyssä 2004C) perustuen jaettavien osinkojen merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat (lukuunottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia, joilla ei voi merkitä osakkeita):

	2007	2006	2007	2006
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, e/osake	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, e/osake	Optioiden määrä	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	2,92	1,92	4 051 368	5 534 010
Myönnettyt uudet optiot	-	4,57	-	1 390 000
Menetettyt optiot	4,43	3,51	-160 000	-245 000
Toteutuneet optiot	1,58	1,38	-1 008 088	-2 627 642
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	3,28	2,92	2 883 280	4 051 368
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa			1 793 280	1 711 368

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekoh- tainen toteutushinta oli 1,58 euroa (1,38 euroa vuonna 2006) ja ne toteutettiin tasaisesti vuoden aikana. Yhtiö sai toteutetuista optioista vuonna 2007 yhteensä 1,8 milj. euroa (4,0 milj. euroa vuonna 2006), jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (vuonna 2006 kirjattiin 3,7 milj. euroa osakepääomaan, 0,1 milj. euroa ylikurssi- rahastoon ja 0,1 milj. euroa osakeantitilille.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilin- päätöshetkellä olivat seuraavat:

Raukeamis- vuosi	Toteuttamis- hintaa, e	2007 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)	2006 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)
2008	-	-	-
2009	2,34	852	1 104
2010	2,73	1 321	1 157
2011	4,43	1 321	1 326

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oyj:n hallitus päätti 26.4.2007 uudesta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Osakeperusteisella kannustinjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Cityconin oikaistun osakekoh- taisen tuloksen ja nettovuokratuottojen kasvun perusteella. Kannus- tinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita ovat vuodet 2007, 2008 ja 2009. Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008-2012 siten, että vuoden 2007 ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan vuosina 2008, 2009 ja 2010. Hallitus tekee vuosittain päätökset kannustin- järjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä sekä asetettavista tavoitteista. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä. Luovutettavien osakkeiden määrä vuoden 2007 ansaintajaksolta määräytyy ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin osakkeen vaihdolla painotetulla keskipäivällä. Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoi- hin. Vuonna 2007 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,0 milj. euroa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kan- nustinjärjestelmästä:

Ansaintajakso 2007

Järjestelyn luonne	Osakepohjainen kannustinjärjestelmä
Myöntämispäivä	26.4.2007
Avainhenkilöiden määrä	16
Maksimi osakemäärä ¹⁾	103 958

1) Oletettu, että palkkio maksetaan täysin yhtiön osakkeina.

24. VASTUUSITOUUMUKSET

A) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella makset- tavat vähimmäisvuokrat:

Me	2007	2006
Yhden vuoden kuluessa	0,7	0,4
1-5 vuoden kuluessa	1,0	0,6
Yli viiden vuoden kuluttua	-	-
Yhteensä	1,7	1,0

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

B) Muut vuokrasopimukset - konserni vuokralleantajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Me	2007	2006
Yhden vuoden kuluessa	51,4	41,4
1-5 vuoden kuluessa	78,2	64,2
Yli viiden vuoden kuluttua	27,4	19,8
Yhteensä	157,0	125,4

Pääosa Citycon vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustan- nusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokra- laiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Cityconilla on myös liikevaihtosidon- naisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 16 prosenttia (11 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

C) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2007	2006
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	36,0	13,2
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	46,4	21,1
Pankkitakaukset	49,8	37,1
Pääomasitoumukset	31,0	40,7
Alv-palautusvastuut	15,6	9,9

Pääomasitoumukset liittyvät pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin. Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyy aktivoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonalisäverottomaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

D) Omavaraisuus- ja korkotasositumus

Cityconin syndikoidun lainan ehdoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalinat ja vähennetään konsernin johdannaispimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuudella. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettoraahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2007 konsernin omavaraisuusaste oli 50,1 % ja korkokate oli 2,0 (vuonna 2006 omavaraisuusaste oli 49,8 % ja korkokate 2,3).

25. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

A) Lähipiiri

Citycon-konsernissa lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2007 oli 39,35 %.

Yhteisyritykset ovat alle 100-prosenttisesti omistettuja suomalaisia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. 100-prosenttisesti omistetut suomalaiset keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja yli 50-prosenttisesti omistetut yhtiöt ulkomailla ovat tytäryhtiöitä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Emoyhtiö Citycon Oyj

<u>Tytäryhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus 100 %)</u>	<u>Kotimaa</u>
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi
BHM Centrumfastigheter AB	Ruotsi
Big Apple Top Oy	Suomi
Big Apple Mid Oy	Suomi
Big Apple Acquisition Oy	Suomi
Citycon AB	Ruotsi
Citycon Centrum Sverige AB	Ruotsi
Citycon Estonia Oü	Viro
Citycon Göteborg AB	Ruotsi
Citycon Sverige AB	Ruotsi
Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi
Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB	Ruotsi
Jakobsbergs Centrum Galleria AB	Ruotsi
Jakobsbergs 565 Fastighets AB	Ruotsi
Jyväskylän Forum Koy	Suomi
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi
Järfälla 7055 Fastighets AB	Ruotsi
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi
Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Suomi
Keijuties 15 Koy	Suomi
Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi

Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi
Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi
Lahden Hansa Koy	Suomi
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi
Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi
Liljeholmsplan Fastighets AB	Ruotsi
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi
Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB	Ruotsi
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB	Ruotsi
Lillinkulma Koy	Suomi
Lintulankulma Koy	Suomi
Lippulaiva Koy	Suomi
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Viro
Manhattan Acquisition Oy	Suomi
Martinlaakson Kiviuorentie 4 Koy	Suomi
Minkkikuja 4 Koy	Suomi
Montalbas B.V.	Alankomaat
Myymanni Koy	Suomi
Naantalinn Tullikatu 16 Koy	Suomi
Oulun Galleria Koy	Suomi
Porin Asema-aukio Koy	Suomi
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi
Real Estate Iso Omena S.ä.r.l.	Luxemburg
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro
Runeberginkatu 33 Koy	Suomi
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi
Sverige 7059 Fastighets AB	Ruotsi
Säköylän Liiketalo Koy	Suomi
Talvikkitie 7-9 Koy	Suomi
Tampereen Hatanpää Koy	Suomi
Tampereen Hermannin Koy	Suomi
Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi
Tumba Centrumfastigheter Aktiebolag	Ruotsi
UAB Citycon	Liettua
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua
Ulapattori Koy	Suomi
Ultima Oy	Suomi
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi
Vantaan Laajavuorencuja 2 Koy	Suomi
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi
Wavulinintie 1 Koy	Suomi
Veniamo-Invest Oy	Suomi

Tytäryhtiö (Citycon-konsernin omistusosuus alle 100 mutta yli 50 %)

Åkersberga Centrum AB	Ruotsi
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi
Strömpilen AB	Ruotsi

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

Yhteisyritykset:

Emoyhtiö on maksanut yhteisyrityksille hoitovastikkeita, jotka yhteisyritykset esittävät tuottoina tuloslaskelmissaan.

Konsernitilinpäätöksessä nämä tuotot ja kulut on eliminoitu. Muita lähipiiritapahtumia ei ole ollut.

Johdon työsuhde-etuudet:

Johtoryhmän henkilöstökulut, Me	2007	2006
Palkat	0,9	0,7
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	0,2	0,1
Sosiaalikulut	0,1	0,0
Yhteensä	1,2	0,7

Palkat ja palkkiot, euroa	2007	2006
Toimitusjohtaja	338 707	269 207
Hallituksen jäsenet		
Bergström Stig-Erik, hallituksen aiempi jäsen	-	4 500
Bolotowsky Gideon	45 400	34 000
Gal Amir	44 200	35 000
Korpinen Raimo	45 200	35 400
Lähdesmäki Tuomo	73 200	74 200
Nordman Carl G.	43 800	35 000
Ottosson Claes	43 000	31 800
Segal Dor J.	44 200	34 200
Wernink Thomas W.	166 600	165 500
Yhteensä	505 600	449 600

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitus- ja irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtavasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

Toimitusjohtajalle luovutettiin vuonna 2002 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia, vuonna 2004 150 000 kpl 2004A- optio-oikeuksia, vuonna 2005 140 000 kpl 2004B-optio-oikeuksia ja vuonna 2006 140 000 kpl 2004C-optio-oikeuksia liittyen vuoden 2004 optio-ohjelmaan.

Vuoden 2007 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 75 000 optio-oikeutta 2004A, 140 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle:

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 39 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuonna 2007. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

Raportointivelvollisuudesta aiheutuneita kuluja ei ole veloitettu Gazit-Globe Ltd:ltä vuonna 2007.

26. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeeseen liittyen Citycon osti vuoden alussa Kiinteistö Oy Majakan koko osakekannan ja myi samassa yhteydessä Kiinteistö Oy Ulappatorin kaikki osakkeet. Kiinteistö Oy Majakka omistaa rakentamattomia maa-alueita Espoossa Lippulaivan ympäristössä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella. Koska Cityconilla säilyi hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin, ei Kiinteistö Oy Ulappatorin osakkeiden myyntiä käsitellä Cityconin IFRS:n mukaisessa konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistön myyntinä. Hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin lakkaa kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011.

Citycon allekirjoitti 12.2.2008 sopimuksen, jolla se myi osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Kaupan toteuduttua Citycon omistaa kauppakeskuksesta 60 prosenttia ja GIC Real Estate 40 prosenttia. Osapuolet ovat sopineet, että Citycon vastaa jatkossakin kauppakeskuksen toiminnasta ja johtamisesta tavanomaisin ehdoin. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

Konsernin neljän vuoden tunnusluvut, IFRS

Me	laskentakaava	viite	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004
Tuloslaskelmatiedot						
Liikevaihto			151,4	119,4	92,2	84,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut			0,5	0,6	0,6	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot			0,5	0,2	0,2	0,3
Liikevoitto			300,7	196,5	105,2	51,8
Tulos ennen veroja			253,5	165,6	74,2	25,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto			200,3	124,9	59,2	19,9
Tasetiedot						
Pitkäaikaiset varat			2 260,5	1 453,3	957,6	745,6
Lyhytaikaiset varat			48,1	33,1	25,5	12,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			982,0	565,3	356,6	237,7
Vähemmistöosuus			28,9	15,0	3,6	0,0
Vieras pääoma			1 297,7	906,1	622,9	520,0
Taseen loppusumma			2 308,6	1 486,4	983,1	757,7
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1		23,3	25,8	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		16,3	16,8	13,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	3		43,9	39,1	36,7	31,4
Omavaraisuusaste pankille, %			50,1	49,8	40,8	41,2
Quick ratio	4		0,3	0,2	0,3	0,5
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		111,8	136,6	156,8	201,3
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me			603,9	436,4	178,5	18,8
%-osuus liikevaihdosta			398,9	365,5	193,6	22,2
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	1)	1,00	0,76	0,46	0,17
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1)	0,91	0,73	0,45	0,17
Oma pääoma/osake, euroa	8	1)	4,44	3,30	2,39	1,95
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	9		3	7	7	14
Sijoitetun vapaan pääoman						
palautus / osake, euroa		2)	0,10	-	-	-
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,04	0,14	0,14	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan pääoman						
palautus yhteensä/osake, euroa			0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	10	2)	13,9	18,4	30,7	80,2
Efektiivinen osinko-						
ja pääomanpalautustuotto, %	11	2)	4,3	2,8	4,5	5,7

1) Tunnusluvun laskennassa käytetty osakeantioikaistua osakkeiden lukumäärää

2) Hallituksen esitys

Laskentakaavat sivulla 57.

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Bruttovuokratuotto		89,5	89,5
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,9	2,1
Liikevaihto	1	92,4	91,6
Hoitokulut		48,5	31,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	2	0,1	0,6
Nettovuokratuotto		43,8	59,5
Hallinnon kulut	3, 4	14,0	11,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	0,3	8,7
Liikevoitto		30,0	56,6
Rahoitustuotot		44,4	25,9
Rahoituskulut		-63,9	-49,0
Rahoituskulut (netto)	6	-19,5	-23,1
Voitto ennen veroja		10,6	33,5
Tuloverot	7	2,1	6,6
Tilikauden voitto		8,4	26,9

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2007	31.12.2006
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	6,0	2,3
Aineelliset hyödykkeet	9	31,6	30,4
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10, 13	733,8	672,6
Osakkuusyhtiöosakkeet	11, 14	34,7	34,2
Muut sijoitukset	12	915,4	468,1
Sijoitukset yhteensä		1 683,9	1 174,9
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 721,5	1 207,5
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	15	29,6	13,9
Rahat ja pankkisaamiset		3,7	2,5
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		33,3	16,5
Vastaavaa yhteensä		1 754,8	1 224,0
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	16	259,6	225,7
Osakeanti		0,0	0,1
Ylikurssirahasto		133,1	133,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto ja muut rahastot		201,1	0,0
Edellisten tilikausien voitto/tappio		4,1	0,6
Tilikauden voitto/tappio		8,4	26,9
Oma pääoma yhteensä		606,3	386,4
Vieras pääoma			
Pääomalaina	17	70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina		95,0	92,9
Pitkäaikainen vieras pääoma		832,4	559,8
Lyhytaikainen vieras pääoma		151,1	114,9
Vieras pääoma yhteensä		1 148,5	837,6
Vastattavaa yhteensä		1 754,8	1 224,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Me	1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	10,6	33,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,8	1,5
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	23,5	6,2
Muut kulut, joihin ei liity maksua	-	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	19,5	23,1
Muut oikaisut	-0,1	-8,2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	55,3	56,0
Käyttöpääoman muutos	1,7	2,5
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	57,0	58,5
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-40,6	-36,0
Saadut osingot ja korot liiketoiminnasta	11,6	1,5
Maksetut välittömät verot	-7,2	-4,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	20,7	19,0
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7,0	-4,5
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	-0,6
Luovutustuotot tytäryhtiöosakkeita ja muista sijoituksista	0,2	6,9
Myönnettyt lainat	-555,5	-298,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	83,2	28,5
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-59,9	-98,7
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	-	56,1
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,6	-
Investointien nettorahavirta	-539,7	-311,2
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	232,4	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	773,1	406,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-727,9	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	479,2	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-223,7	-461,8
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-23,4	-19,2
Rahoituksen nettorahavirta	509,7	285,8
Rahavarojen muutos	-9,3	-6,4
Rahavarat tilikauden alussa	2,5	8,9
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-6,8	2,5

1) Emoyhtiön rahavarat ovat 31.12.2007 negatiivisia johtuen konsernitilistä, joissa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -10,5 miljoonaa euroa 31.12.2007 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat on merkitty taseisiin alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalennuksin sekä kirjanpidossa tehdyin poistoin.

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2-4 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja kalustoon sisältyy myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 % menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevuoktuksin.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet on arvostettu käypään arvoon. Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän termiinhintoihin.

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina ovat esitety omina erinään vieraassa pääomassa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

Tilinpäätöksessä esitettävät yksittäiset luvut ja loppusummat on pyöristetty miljooniksi euroiksi tarkemmista luvuista ja siksi yksittäisten lukujen summa ei aina täsmää yhteissummiin.

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO

Me	2007	2006
Toimialoitainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
pääkaupunkiseutu	28,0	23,7
muu Suomi	36,1	33,0
Muut kauppapaikat	28,3	34,9
Yhteensä	92,4	91,6

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy konsernilta veloitetuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja

1,0	0,9
-----	-----

2. VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

Me	2007	2006
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,1	0,4
Luottotappiot	0,1	0,2
Yhteensä	0,1	0,6

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2007	2006
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	67	54
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	5,2	4,2
Eläkekulut	0,7	0,7
Muut henkilöstökulut	0,5	0,4
Yhteensä	6,5	5,3
Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita		
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,3	0,3
Hallituksen palkat ja palkkiot	0,5	0,5
Yhteensä	0,8	0,8

4. POISTOT

Me	2007	2006
Hallinnon kuluihin sisältyy seuraavat suunnitelman mukaiset poistot:		
Aineettomista hyödykkeistä	0,9	0,7
Rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Koneista ja kalustosta	0,4	0,3
Yhteensä	1,8	1,5

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2007	2006
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	0,1	8,5
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot	0,3	0,2
Yhteensä	0,3	8,7

6. RAHOITUSKULUT (NETTO)

Me	2007	2006
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1,4	2,5
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	1,4	2,5
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	33,0	13,4
Valuuttakurssivoitot	9,2	9,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,9	0,7
Korko- ja muut rahoitustuotot yhteensä	43,1	23,4
Rahoitustuotot yhteensä	44,4	25,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	7,1	4,3
Valuuttakurssitappiot	9,3	9,2
Muut korko- ja rahoituskulut	47,5	35,5
Rahoituskulut yhteensä	63,9	49,0
Rahoituskulut (netto)	-19,5	-23,1

7. TULOVEROT

Me	2007	2006
Tilikauden verot	-2,1	-6,6

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2007	2006
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	0,6	0,4
Lisäykset	0,3	0,2
Hankintameno 31.12.	0,9	0,6
Kertyneet poistot 1.1.	0,3	0,3
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,5	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,3
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	5,3	5,9
Lisäykset	4,3	0,3
Vähennykset	0,0	0,9
Siirto erien välillä	0,0	-
Hankintameno 31.12.	9,6	5,3
Kertyneet poistot 1.1.	3,4	3,1
Tilikauden poisto	0,8	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	4,3	3,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	5,3	1,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	6,0	2,3

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2007	2006
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Hankintameno 31.12.	3,3	3,3
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	66,5	66,5
Lisäykset	1,4	2,0
Siirto erien välillä	0,4	-2,0
Hankintameno 31.12.	68,3	66,5
Kertyneet poistot 1.1.	42,6	42,1
Tilikauden poisto	0,5	0,5
Kertyneet poistot 31.12.	43,1	42,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	25,1	23,9

Me	2007	2006
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4,0	4,0
Lisäykset / fuusio	0,6	0,0
Siirrot erien välillä	0,2	-
Hankintameno 31.12.	4,9	4,0
Kertyneet poistot 1.1.	3,0	2,8
Tilikauden poisto	0,4	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	3,5	3,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,0
Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.		
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 1.1.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,0
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	2,2	1,6
Lisäykset	0,3	4,0
Vähennykset	0,2	3,4
Siirto erien välillä	-0,7	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	2,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	31,6	30,4

10. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2007	2006
Hankintameno 1.1.	673,1	596,2
Lisäykset	59,9	134,5
Vähennykset	-	61,5
Siirto erien välillä	0,8	3,9
Hankintameno 31.12.	733,8	673,1
Kertyneet poistot 1.1.	0,5	0,5
Siirto erien välillä	-0,5	-
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	733,8	672,6

11. OSAKKUUSYHTIÖOSAKKEET

Me	2007	2006
Hankintameno 1.1.	34,2	53,0
Lisäykset	0,6	0,6
Vähennykset	-	15,8
Siirto erien välillä	-	3,6
Hankintameno 31.12.	34,7	34,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	34,7	34,2

12. MUUT SIJOITUKSET

Me	2007	2006
Vähemmistöyhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	4,9	17,9
Lisäykset	0,1	0,1
Vähennykset	-	13,1
Siirto erien välillä	-1,3	-
Hankintameno 31.12.	3,7	4,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	4,9
Lainasaamiset		
Tytär-yhtiöiltä	911,7	463,2
Osakkuusyhtiöiltä	-	-
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	915,4	468,1
Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 683,9	1 174,9

13. TYTÄRYHTIÖT

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Vantaa	100,0 %
Citycon AB	Tukholma	100,0 %
Espoon Asemakuja 2 Koy	Espoo	100,0 %
Forssan Hämeentie 3 Koy	Forssa	100,0 %
Jyväskylän Forum Koy	Jyväskylä	100,0 %
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Jyväskylä	100,0 %
Kaarinan Liiketalo Koy	Kaarina	100,0 %
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Karjaa	100,0 %
Karjalan Kauppakeskus Koy	Lappeenranta	100,0 %
Kauppakeskus Columbus Koy	Helsinki	100,0 %
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Pori	100,0 %
Keijutie 15 Koy	Lahti	100,0 %
Kivensilmänkuja 1 Koy	Helsinki	100,0 %
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Kotka	100,0 %
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Kouvola	100,0 %
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kuopio	100,0 %
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kuusankoski	100,0 %
Kuvernöörintie 8 Koy	Helsinki	100,0 %
Lahden Hansa Koy	Lahti	100,0 %
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Lahti	100,0 %
Lentolan Perusyhtiö Oy	Kangasala	100,0 %

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Lillinkulma Koy	Kaarina	100,0 %
Lintulankulma Koy	Rovaniemi	100,0 %
Lippulaiva Koy	Espoo	100,0 %
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Vantaa	100,0 %
Minkkikuja 4 Koy	Vantaa	100,0 %
Montalbas B.V.	Amsterdam	100,0 %
Myyrmanni Koy	Vantaa	100,0 %
Naantalin Tullikatu 16 Koy	Naantali	100,0 %
Oulun Galleria Koy	Oulu	100,0 %
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	100,0 %
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Pori	100,0 %
Runeberginkatu 33 Koy	Porvoo	100,0 %
Sinikalliontie 1 Koy	Espoo	100,0 %
Säkylän Liiketalo Koy	Säkylä	100,0 %
Talvikkitie 7-9 Koy	Vantaa	100,0 %
Tampereen Hatanpää Koy	Tampere	100,0 %
Tampereen Hermanni Koy	Tampere	100,0 %
Tampereen Suvantokatu Koy	Tampere	100,0 %
Ulappatori Koy	Espoo	100,0 %
Ultima Oy	Vantaa	100,0 %
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valkeakoski	100,0 %
Vantaan Laajavuorenkuja 2 Koy	Vantaa	100,0 %
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Varkaus	100,0 %
Wavulinintie 1 Koy	Helsinki	100,0 %
Veniamo-Invest Oy	Helsinki	100,0 %
Vaakalintu Koy	Riihimäki	95,8 %
Lahden Trio Koy	Lahti	89,7 %
Linjurin Kauppakeskus Koy	Salo	88,5 %
Mäntyvuoksi Koy	Imatra	86,8 %
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Lappeenranta	84,5 %
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Vantaa	83,8 %
Koskikeskuksen Huolto Koy	Tampere	81,7 %
Orimattilan Markkinatalo Oy	Orimattila	77,3 %
Lappeen Liikekeskus Koy	Lappeenranta	75,3 %
Hervannan Liikekeskus Oy	Tampere	74,6 %
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Helsinki	73,5 %
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Vantaa	70,4 %
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Kirkkonummi	66,7 %
Espontori Koy	Espoo	66,6 %
Heikintori Oy	Espoo	65,3 %
Tampereen Koskenranta Koy	Tampere	63,7 %
Vantaan Säästötalo Koy	Vantaa	61,2 %
Ulappapaikoitus Oy	Espoo	59,9 %
Tullintori Koy	Tampere	57,4 %
Laajasalon Liikekeskus Oy	Helsinki	50,4 %
Tytärtyhtiöitä yhteensä 67 kpl		

14. OMISTUSYHTEYSYRITYKSET

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus, %
Retail Park Oy	Helsinki	50,0 %
Espoon Louhenkulma Koy	Espoo	48,9 %
Pukinmäen Liikekeskus Oy	Helsinki	43,9 %
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Helsinki	42,7 %
Länsi-Keskus Koy	Espoo	41,4 %
Hakunilan Keskus Oy	Vantaa	41,1 %
Otaniemen Liikekeskus Oy	Espoo	39,2 %
Kontulan Asemakeskus Koy	Helsinki	34,8 %
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Kuopio	31,3 %
Salpausseläntie 11 Koy	Helsinki	31,3 %
Valtakatu 5-7 Koy	Valkeakoski	31,3 %
Soukan Itäinen torni As Oy	Espoo	27,3 %
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valkeakoski	25,4 %
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Helsinki	23,7 %

Omistusyhteisyhtiöitä yhteensä 14 kpl

15. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Me	2007	2006
Myyntisaamiset	0,8	0,4
Muut saamiset	8,2	1,1
Siirtosaamiset	1,4	0,3
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,5	-
Muut saamiset	2,8	12,2
Siirtosaamiset	14,9	0,0
Yhteensä	19,2	12,2
Lyhytaikaiset saamiset	29,6	13,9

16. OMA PÄÄOMA

Me		2007	2006
Osakepääoma	1.1.	225,7	184,1
	Suunnattu osakeanti		
	28.4.2006	-	36,8
	15.2.2007	33,8	-
	Osakeoptiot		
	16.2.2006	-	1,0
	28.3.2006	-	0,0
	18.4.2006	-	0,7
	4.5.2006	-	0,1
	20.6.2006	-	0,0
	27.7.2006	-	0,4
	21.9.2006	-	1,6
	25.10.2006	-	0,1
	14.12.2006	-	0,8
	14.12.2006	-	0,1
	9.2.2007	0,1	-
Osakepääoma	31.12.	259,6	225,7
Osakeanti	1.1.	0,1	1,1
	Osakkeet merkitty kauppa-		
	rekisteriin ja osakepääomaan	-0,1	-1,1
	Osakeoptiot	-	0,1
Osakeanti	31.12.	0,0	0,1
Ylikurssirahasto	1.1.	133,0	79,7
	Lisäys	0,0	53,4
Ylikurssirahasto	31.12.	133,1	133,0
Muut rahastot	1.1.	-	6,6
	Siirto ed. tilikausien voittoon	-	-6,6
Muut rahastot	31.12.	0,0	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1.1.	-	-
	Suunnattu osakeanti	100,0	-
	Merkintäetu oikeusanti	99,3	-
	Osakeoptiot	1,8	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12. 2011	-	-
Voitto/tappio			
edellisiltä			
tilikausilta	1.1.	27,5	13,3
	Siirto osakepääomaan	-	6,6
	Osingonjako	-23,4	-19,2
Voitto edellisiltä	31.12.	4,1	0,6
Tilikauden voitto	31.12.	8,4	26,9
Oma pääoma	31.12.	606,3	386,4

17. VIERAS PÄÄOMA

Me		2007	2006
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pääomalaina ¹⁾		70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina ¹⁾		95,0	92,9
Kiinteäkorkoiset lainat		-	1,8
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista			
sovittu kiinteäkorkoisiksi			
koronvaihtosopimuksilla		584,5	491,6
markkinaehtoisin korkoihin			
sidottuja lainoja		240,6	91,0
Yhteensä		825,1	584,4
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet		-18,0	-48,0
Yhteensä		807,1	536,4
Pitkäaikaiset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta		807,1	536,4
Lainat saman konsernin yrityksiltä		25,4	23,4
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		832,4	559,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin			
kuin viiden vuoden kuluttua		653,8	254,6
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		102,5	87,4
Velat saman konsernin yrityksille		10,5	-
Yhteensä		113,0	87,4
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma			
Saadut ennakot		-0,2	0,3
Ostovelat		1,1	1,1
Muut velat		2,1	5,2
Siirtovelat		12,5	11,8
Yhteensä		15,4	18,4
Velat saman konsernin yrityksille			
Muut velat		20,1	8,1
Siirtovelat		2,5	1,0
Yhteensä		22,6	9,1
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		151,1	114,9
Vieras pääoma yhteensä		1 148,5	837,6
Merkittävät muut velat			
Verovelka		-	1,1
Alv-velka		0,9	2,4
Muut		1,2	1,7
Yhteensä		2,1	5,2
Merkittävät siirtovelat			
Korkovelka		10,6	6,6

1) Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 19. Korolliset velat.

18. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia. Annettuja pankkitakauksia oli 49,8 miljoonaa euroa (37,1 milj. euroa vuonna 2006).

Leasingvastuut

Me	2007	2006
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,8	0,6
Myöhemmin maksettavat	0,8	0,7
Yhteensä	1,6	1,3

Cityconin rahoitusleasingsopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

Alv-palautusvastuut	1,1	0,2
---------------------	-----	-----

Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS ja FAS

Me	laskentakaava	viite	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	FAS 2003
Tuloslaskelmatiedot							
Liikevaihto			151,4	119,4	92,2	84,7	78,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut			0,5	0,6	0,6	0,7	-0,5
Suunnitelman mukaiset poistot			0,5	0,2	0,2	0,3	6,5
Liikevoitto			300,7	196,5	105,2	51,8	43,3
Tulos ennen veroja			253,5	165,6	74,2	25,7	19,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto			200,3	124,9	59,2	19,9	14,3
Tasetiedot							
Pitkäaikaiset varat			2 260,5	1 453,3	957,6	745,6	816,9
josta omat osakkeet							4,7
Lyhytaikaiset varat			48,1	33,1	25,5	12,2	18,5
Oma pääoma ja omat osakkeet			982,0	565,3	356,6	237,7	209,6
Pääomalaina		3)					68,5
Vähemmistöosuus			28,9	15,0	3,6	0,0	99,8
Vieras pääoma			1 297,7	906,1	622,9	520,0	457,5
Taseen loppusumma			2 308,6	1 486,4	983,1	757,7	835,3
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut							
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	1	1)	23,3	25,8	22,5	9,5	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2		16,3	16,8	13,5	7,2	5,8
Omavaraisuusaste, %	3		43,9	39,1	36,7	31,4	36,7
Omavaraisuusaste pankille, %			50,1	49,8	40,8	41,2	40,4
Quick ratio	4		0,3	0,2	0,3	0,5	0,6
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	5		111,8	136,6	156,8	201,3	163,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me			603,9	436,4	178,5	18,8	84,2
%-osuus liikevaihdosta			398,9	365,5	193,6	22,2	107,9
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, euroa	6	1),4)	1,00	0,76	0,46	0,17	0,13
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	1),4)	0,91	0,73	0,45	0,17	0,13
Oma pääoma/osake, euroa	8	1),4)	4,44	3,30	2,39	1,95	1,85
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	9	1)	3	7	7	14	12
Sijoitetun vapaan oman pääoman							
palautus /osake, euroa		2)	0,10				
Osakekohtainen osinko, euroa		2)	0,04	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman							
palautus yhteensä /osake, euroa			0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	10	2)	13,9	18,4	30,7	80,2	100,0
Efektiiivinen osinko- ja							
pääomanpalautustuotto, %		11 2)	4,3	2,8	4,5	5,7	9,2

1)Tunnuksen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

2) Hallituksen esitys.

3) IFRS-luvuissa pääomalaina on esitetty osana vierasta pääomaa.

4) Tunnuksen laskennassa käytetty osakeantioikaistua osakemäärää.

Laskentakaavat sivulla 57.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2007

Nimi	Osakkeet, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Gazit-Globe Ltd *)	31 950 000	14,46
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 568 914	0,71
Odin Finland	1 522 085	0,69
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	500 000	0,23
von Fieandt Johan	480 000	0,22
Tudeer Lauri	408 000	0,18
Odin Eiendom	290 285	0,13
Tallberg Carl	180 000	0,08
Halonen Eero	160 000	0,07
Suuri Lehtipalvelu Ky Muurinen Juha K	138 954	0,06
10 suurinta yhteensä	37 198 238	16,83
Hallintarekisteröidyt osakkeet		
Nordea Pankki Suomi Oyj	106 577 786	48,23
Skandinaviska Enskilda Banken AB	45 369 111	20,53
Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland	24 214 410	10,96
Muut hallintarekisteröidyt	1 136 508	0,51
Hallintarekisteröidyt yhteensä	177 297 815	80,23
Muut	6 485 158	2,67
Osakkeita yhteensä	220 981 211	100,00

*) Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2007 yhteensä 86 960 096 osaketta, mikä vastasi 39,35 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2007 lopussa. Gazit-Globe Ltd.:n osakeomistus on osittain hallintarekisteröity.

LIPUTUSILMOITUKSET VUONNA 2007

Osakkeenomistaja	Omistussuuden muuttumisajankohta	Uusi omistus osakkeina	%-osuus osakkeista ja äänistä muutoshetkellä
Perennial Investment Partners Ltd	5.11.2007	11 256 637	5,10
ING Clarion Real Estate Securities, L.P.	24.8.2007	9 726 700	5,04
Fidelity International Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt	15.2.2007	17 297 574	9,00

OMISTUSJAKAUMA RYHMITTÄIN 31.12.2007

	Omistajien lukumäärä	Osakkeita, kpl	Osakkeita %
1. Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	10	176 680 048	79,95
2. Yritykset	126	2 284 564	1,03
3. Kotitaloudet	1 911	5 907 003	2,67
4. Julkisyhteisöt	2	2 068 914	0,94
5. Ulkomaat	21	33 654 034	15,23
6. Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	20	386 648	0,17
Kaikki yhteensä	2 090	220 981 211	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	9	177 297 815	80,23
Liikkeeseenlaskettu määrä		220 981 211	

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUMA 31.12.2007 OSAKKEIDEN MÄÄRÄN MUKAAN

Osakkeita, kpl	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	1 121	53,64	401 934	0,18
1 001 - 5 000	694	33,20	1 551 550	0,70
5 001 - 10 000	127	6,08	874 598	0,40
10 001 - 50 000	119	5,69	2 481 796	1,12
50 001 - 100 000	9	0,43	586 431	0,27
100 001 -	20	0,96	215 084 902	97,33
Kaikki yhteensä	2 090	100,00	220 981 211	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	9		177 297 815	80,23
Liikkeeseenlaskettu määrä			220 981 211	

OSAKKEIDEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

laskentakaava		IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004	FAS 2003
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa						
Alin kurssi		3,24	3,02	2,36	1,52	1,00
Ylin kurssi		6,09	5,09	3,50	2,65	1,59
Keskikurssi	12	4,76	3,86	2,95	1,94	1,47
Osakekannan markkina-arvo, Me	13 1)	806,6	844,3	424,1	273,9	154,9
Osakkeiden vaihdon kehitys						
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl		153 696	51 193	40 695	115 056	104 487
Osuus, % osakkeista		69,6	30,6	29,8	102,5	102,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen						
osakemäärä, 1 000 kpl	1)	199 404	163 339	129 903	113 767	110 744
Osakeantioikaistu keskimääräinen						
osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl	1)	227 122	175 345	132 427	114 881	110 744
Osakkeiden osakeantioikaistu						
lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl	1)	220 981	171 233	149 029	121 998	110 744
Omien osakkeiden rahasto, Me						
		0,0	0,0	0,0	4,7	4,7
Omia osakkeita, 1 000 kpl						
		0	0	0	3 874	3 874

1) Tunnuslukujen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

Laskentakaavat sivulla 57.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

1)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)-	$\frac{\text{Tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
2)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka)- korottomat velat (keskiarvo 2 vuodelta)}}$	X 100
3)	Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	X 100
4)	Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
5)	Nettovelkaantumisaste,%	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	X 100
6)	Tulos/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto- tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
8)	Oma pääoma / osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
9)	P/E luku (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
10)	Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$	X 100
11)	Efektiiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}$	X 100
12)	Keskikurssi	$\frac{\text{Euromääräinen osakevaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$	
13)	Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
14)	Vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrattu pinta-ala}}{\text{Vuokrattava pinta-ala}}$	X 100
15)	Taloudellinen vuokrausaste, %	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$	X 100
16)	Nettotuotto,%	$\frac{\text{Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)}}{\text{Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$	X 100

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 31.12.2007 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2008

Thomas W. Wernink
Gideon Bolotowsky
Raimo Korpinen
Claes Ottosson

Tuomo Lähdesmäki
Amir Gal
Carl G. Nordman
Dor J. Segal

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2008

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö
Tuija Korpelainen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2008

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

Kiinteistölista 2007

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumis- vuosi/perus- korjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokraus- aste, % ¹⁾	
SUOMI							
PÄÄKAUPUNKISEUTU							
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50, 01360 VANTAA	1986	100 %	1 900	100,0 %	100,0 %
2	Columbus				20 900	99,0 %	99,7 %
	Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45, 00980 HELSINKI	1997 / 2007	100 %			
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2, 02130 ESPOO	1963	49 %	880	100,0 %	100,0 %
4	Espootori				15 400	77,7 %	83,3 %
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2, 02770 ESPOO	1991	100 %	6 300		
	Espootori Koy	Kamreerintie 3, 02770 ESPOO	1987	67 %	9 100		
5	Hakarinne 4	Hakarinne 4, 02120 ESPOO	1985	56 %	380	100,0 %	100,0 %
6	Hakunilan keskus				3 680	80,7 %	76,4 %
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6, 01200 VANTAA	1986	19 %	780		
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4, 01200 VANTAA	1982	41 %	2 900		
7	Heikintori				5 800	91,9 %	96,0 %
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1, 02100 ESPOO	1968	65 %			
8	Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17, 00100 HELSINKI	1958	9 %	1 300	100,0 %	100,0 %
9	Iso Omena				60 600	98,5 %	99,5 %
	Big Apple Acquisition Oy	Piispansilta 9, 02230 ESPOO	2001	100 %			
10	Isomyyri				10 400	92,3 %	96,3 %
	Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1, 01600 VANTAA	1987	70 %			
11	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3, 02400 KIRKKONUMMI	1991	67 %	5 000	100,0 %	100,0 %
12	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinulaudankuja 4, 00940 HELSINKI	1988 / 2007	35 %	4 400	100,0 %	100,0 %
13	Laajasalon liikekeskus				2 660	100,0 %	100,0 %
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3, 00840 HELSINKI	1972 / 1995	50 %	2 300		
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8, 00840 HELSINKI	1982	100 %	360		
14	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30, 00200 HELSINKI	1970 / 1995	24 %	1 500	100,0 %	100,0 %
15	Lippulaiva				22 400	95,1 %	96,9 %
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4, 02320 ESPOO	1993 / 2007	100 %	17 600		
	Ulappatori Koy	Ulappakatu 1, 02320 ESPOO	1991	100 %	4 800		
16	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1, 02210 ESPOO	1989	41 %	8 600	100,0 %	100,0 %
17	Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4, 01620 VANTAA	1976	100 %	3 800	63,8 %	74,4 %
18	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4, 01450 VANTAA	1989	100 %	2 300	100,0 %	100,0 %
19	Myllypuron ostoskeskus				6 000	66,0 %	74,7 %
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1, 00920 HELSINKI	1988	100 %	1 400		
	Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2, 00920 HELSINKI	1966	73 %	4 600		
20	Myyrmani				40 300	97,7 %	97,7 %
	Myyrmani Koy	Iskoskuja 3, 01600 VANTAA	1994 / 2007	100 %			
21	Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakeari 11, 02150 ESPOO	1969	39 %	340	100,0 %	100,0 %
22	Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1, 00710 HELSINKI	1970	43 %	1 700	75,6 %	81,8 %
23	Pukinmäen Liikekeskus Oy	Eskolantie 2v00720 HELSINKI	1968	44 %	630	0,0 %	0,0 %
24	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11, 00710 HELSINKI	1973	31 %	600	100,0 %	100,0 %
25	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie 1, 02100 ESPOO	tontti	100 %	50	100,0 %	100,0 %
26	Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1, 02630 ESPOO	1964 / 1992	100 %	15 700	90,4 %	95,4 %
27	Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16, 02360 ESPOO	1972	27 %	1 600	100,0 %	100,0 %
28	Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9, 01300 VANTAA	1989	100 %	9 800	100,0 %	100,0 %
29	Tikkuri				10 700	98,7 %	99,4 %
	Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10, 01300 VANTAA	1984 / 1991	84 %			
30	Ultima Oy	Äyritie 1, 01510 VANTAA	tontti	100 %			
31	Vantaan Laajavuoreнкуja 2 Koy	Laajavuoreнкуja 2, 01620 VANTAA	1976	100 %	2 000	100,0 %	100,0 %

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumis- vuosi/perus- korjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokraus- aste, % ²⁾
32 Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20, 01300 VANTAA	1983	61 %	3 800	98,1 %	98,4 %
33 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1, 00210 HELSINKI	1950 / 1992	100 %	1 700	8,3 %	8,1 %
MUU SUOMI						
34 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3, 31100 FORSSA	1978	100 %	4 500	1,1 %	1,9 %
35 Forum				17 500	98,2 %	98,7 %
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5, 40100 JYVÄSKYLÄ	1953 / 1972 / 1980 / 1991	100 %			
36 Galleria				3 500	97,1 %	98,7 %
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23, 90100 OULU	1987	100 %			
37 IsoKarhu				14 900	93,9 %	97,5 %
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14, 28100 PORI	1972 / 2001 / 2004	100 %			
38 IsoKristiina				18 300	89,9 %	91,3 %
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3, 53100 LAPPEENRANTA	1987	100 %	8 400		
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5, 53100 LAPPEENRANTA	1987	75 %	6 200		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7, 53100 LAPPEENRANTA	1993	84 %	3 700		
39 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18, 28100 PORI	1986	100 %	5 400	100,0 %	100,0 %
40 Jyväskeskus				5 800	97,5 %	98,8 %
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31, 40100 JYVÄSKYLÄ	1955 / 1993	100 %			
41 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarin aukio 5, 20780 KAARINA	1979 / 1982	100 %	9 200	100,0 %	100,0 %
42 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59, 10320 KARJAA	1993	100 %	3 100	100,0 %	100,0 %
43 Duo				13 000	93,1 %	97,7 %
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23, 33720 TAMPERE	1979 / 2007	75 %	4 700		
Tampereen Hermannin Koy	Pietilänkatu 2, 33720 TAMPERE	2007	100 %	8 300		
44 Keijutie 15 Koy	Keijutie 15, 15700 LAHTI	1975	100 %	7 200	100,0 %	100,0 %
45 Koskikara				5 800	92,3 %	92,6 %
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11, 37600 VALKEAKOSKI	1993	25 %	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11, 37600 VALKEAKOSKI	1993	100 %	4 300		
46 Koskikeskus				26 000	97,1 %	98,9 %
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpään Valtatie 1, 33100 TAMPERE	1988 / 1995	64 %	10 600		
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään Valtatie 1, 33100 TAMPERE	1988	100 %	7 000		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään Valtatie 1, 33100 TAMPERE	1988	100 %	8 400		
47 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11, 48100 KOTKA	1976	100 %	4 300	100,0 %	100,0 %
48 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41, 70100 KUOPIO	1977	100 %	11 200	96,7 %	98,5 %
49 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7, 45700 KUUSANKOSKI	1980	100 %	2 100	100,0 %	100,0 %
50 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13, 15140 LAHTI	1971	100 %	8 600	100,0 %	100,0 %
51 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkrinteentie 4, 36220 KANGASALA	2007	100 %	11 900	84,1 %	74,8 %
52 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4, 20760 PIISPANRISTI	2007	100 %	7 400	100,0 %	100,0 %
53 Linjuri						
Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14, 24100 SALO	1993 / 2007	89 %	9 300	96,7 %	96,1 %
54 Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie 50, 55800 IMATRA	1974	87 %	1 300	100,0 %	100,0 %
55 Naantalın Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16, 21100 NAANTALI	1985	100 %	3 100	12,9 %	14,9 %
56 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3, 16300 ORIMATTILA	1983	77 %	3 500	100,0 %	100,0 %
57 Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23, 28130 PORI	1957 / 1993	100 %	18 900	81,8 %	89,0 %
58 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6, 70200 KUOPIO	1971	31 %	1 500	100,0 %	100,0 %
59 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33, 06100 PORVOO	1988	100 %	6 300	100,0 %	100,0 %
60 Sampokeskus				14 000	78,6 %	87,2 %
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31, 96200 ROVANIEMI	1990	100 %	12 000		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28, 96200 ROVANIEMI	1989 / 1990	100 %	2 000		
61 Säkylän Liiketalo Oy	Pyhäjärventie, 27800 SÄKYLÄ	1969 / 1999	100 %	1 200	100,0 %	100,0 %
62 Torikeskus	Kauppatori 1, 60100 SEINÄJOKI	1992 / 2007	100 %	11 400	90,6 %	92,5 %
63 Trio				43 900	91,4 %	93,3 %
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10, 15140 LAHTI	1992	100 %	11 400		
		1977 / 1985-1987				
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20, 15140 LAHTI	/ 1992 / 2007	90 %	32 500		

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumis- vuosi/perus- korjausvuosi	Omistus- osuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokraus- aste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokraus- aste, % ¹⁾
64 Tullintori				10 300	79,1 %	79,0 %
Tullintori Koy	Hammareninkatu 2, 33100 TAMPERE	1930 / 1990	57 %			
65 Vaakalintu Koy				6 700	100,0 %	100,0 %
Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15, 11100 RIIHIMÄKI	1980	96 %			
66 Valtakatu 5-7 Koy				460	100,0 %	100,0 %
Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7, 37600 VALKEAKOSKI	1938 / 1992	31 %			
67 Valtari				7 600	87,6 %	90,7 %
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15, 45100 KOUVOLA	1971-1975 / 1994-2002	100 %			
68 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy				8 200	100,0 %	100,0 %
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34, 78200 VARKAUS	1990	100 %			
68 SUOMI YHTEENSÄ				594 180	92,3 %	95,6 %

BALTIA

VIRO

1 Rocca al Mare				28 600	100,0 %	100,0 %
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt. 102, 13522 Tallinna	1998 / 2000	100 %			
2 Magistral				9 500	100,0 %	100,0 %
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203, 13419 Tallinna	2000	100 %			

LIETTUA

3 Mandarinas				8 000	100,0 %	100,0 %
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91, 06324 Vilna	2005	100 %			
3 BALTIA YHTEENSÄ				46 100	100,0 %	100,0 %

RUOTSI

TUKHOLMAN ALUE JA UUMAJA

1 Åkersberga Centrum				33 100	97,1 %	100,0 %
Åkersberga Centrum AB	Storängsvägen, 18430 Åkersberga	1985 / 1995 / 1996	75%			
2 Åkermyntan Centrum				8 400	79,4 %	84,4 %
Åkermyntan Centrum	Drivbänksvägen 1, 16574 Hässelby	1977	100%			
3 Kallhäll				3 500	100,0 %	100,0 %
Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38, 17677 Järfälla	1991	100%			
4 Jakobsbergs Centrum				67 500	96,6 %	97,6 %
Jakobsberg Centrum Fastigheter AB	Tornérplatsen 30, 17730 Järfälla	1959 / 1993	100%			
Jakobsberg Centrum Galleria AB	Tornérplatsen 30, 17730 Järfälla		100%			
Jakobsberg 565 Fastighets AB	Tornérplatsen 30, 17730 Järfälla		100%			
5 Fruängen Centrum				14 600	90,5 %	93,5 %
Fruängen Centrum	Fruängsgången, 12952 Hägersten	1965	100%			
6 Liljeholmstorget				20 200	76,2 %	90,1 %
Liljeholmsplan Fastighets AB	Liljeholmstorget 7, 11763 Tukholma	1973 / 1986	100%			
7 Strömpilen				27 000	84,3 %	84,9 %
Strömpilen	Strömpilsplatsen, 90743 Uumaja	1927 / 1997	75%			
8 Länken				7 300	100,0 %	100,0 %
Länken	Gräddvägen 1, 90620 Uumaja	1978 / 2004 / 2006	75%			
9 Tumba Centrum				30 900	99,8 %	99,8 %
Tumba Centrumfastigheter Aktiebolag	Tumba Torg 115, 14730 Botkyrka	1954 / 2000	100%			

GÖTEBORGIN ALUE

10 StenungsTorg				37 600	97,4 %	97,3 %
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18A-C 44430 Stenungsund	1967 / 1993	70%			
11 Backa				7 800	86,2 %	88,9 %
Backa	Backavägen 3-5, 41705 Göteborg	1990	100%			
12 Floda				11 300	91,3 %	93,9 %
Floda	Rurik Holms väg, 44830 Floda	1960 / 1990	100%			
13 Hindås				1 700	93,8 %	95,2 %
Hindås	Hindås Stationsväg 41-47, 43063 Hindås	1978 / 1999	100%			
14 Landvetter				5 000	94,1 %	95,2 %
Landvetter	Brattåsvägen, 43832 Landvetter	1975 / 1988 / 1999	100%			
15 Lindome				7 800	100,0 %	100,0 %
Lindome	Almåsgången, 43730 Lindome	1974	100%			
15 RUOTSI YHTEENSÄ				283 700	93,3 %	95,1 %
86 KAIKKI YHTEENSÄ				923 980	93,0 %	95,7 %

1) Laskentakaavat ovat sivulla 57.

Arviolausunto

ARVIointimenetelmä

Realia Management on arvioinut Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon (käyvän arvon) arvopäivän 31.12.2007 mukaan. Arviointimenetelmänä käytettiin pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomissa tonteissa tai selkeissä kaavamuutoskohteissa, markkina-arvo on määritelty rakennusoikeuden perusteella.

1.1 Kassavirtamenetelmä

Laskennassa on kunkin tilan vuokratuotteen osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Vuokratuotteen jälkeiseltä ajalta on vuokrana käytetty Realia Managementin arvioimaa markkinavuokratasoa. Vuokratuotto (brutto) on saatu laske-
malla yhteen vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjien tilojen käyville vuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektii-
vinen vuokratuotto (brutto) on saatu vähentämällä vuokratuotteen jälkeisen vuokraajan markkinavuokra sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokraperusteinen vajaakäyttö. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjauksien korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NOI2, nettotuotto peruskorjauksen jälkeen). Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla NOI2 nykyhetkeen. Jäännösarvo kassavirtavuotteen lopussa on laskettu pääomittamalla 11 vuoden (normivuosi) nettotuotto jäännösarvon tuottovaateella (exit yield). Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtavuotteen vuosittaisen nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arvo.

1.2 Kauppa-arvomenetelmä

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja yksittäisiin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökauppiihin ja -vuokrauksiin sekä muihin markkinahavaintoihin. Parametrien määrittelyssä on tehty yhteistyötä Cityconin kanssa mahdollisimman kuran-
tietojen saavuttamiseksi mutta käytettyjen parametrien valinta on ollut Realia Managementin vastuulla. 1.4 Markkinatilanne

Kiinteistömarkkinoilla ei ole tapahtunut merkittävää muutosta syksyn 2007 aikana. Vuoden alkupuolisko oli markkinoilla erittäin aktiivinen, mutta loppukesän aikana yleiseen tietoisuuteen pintaantunut Yhdysvaltojen finanssimarkkinoiden ns. Subprime -
kriisi ja yleinen korkotason nousu ovat hieman rauhoittaneet kaupankäyntiä. Kiinteistömarkkinat ovat yhä aktiiviset, mutta rahoitus-
alaa vaivaavan epävarmuuden myötä lainaehdot ovat yleisesti tiukentuneet, mikä on vaikuttanut erityisesti runsaasti vierasta pääomaa käyttävien sijoittajien toimintaan. Markkinoilla onkin

nähtävissä korkeamman oman pääoman asteen sijoittajien aseman paraneminen. Kaikkineen viimeaikainen kehitys on lisännyt eritasoisten kohteiden tuottohajontaa. Sama viesti on aistittavissa myös rahoitussektorista: hyviä kohteita rahoitetaan edelleen suotuisin ehdoin, mutta B ja C luokan kiinteistöjen luottomarginaalit ovat nousseet, mikä näkyy suoraan myös kyseisten kohteiden tuottovaatimuksissa. Huolimatta tasaantuneesta markkinatilanteesta kiinteistökauppoja tehtiin edelleen aktiivisesti loppuvuonna 2007. Kiinteistökauppojen kokonaisarvo Suomessa vuonna 2007 tulee päätyämään noin 5,2 miljardiin euroon, mikä on hieman vähemmän kuin vuonna 2006 saavutettu 5,5 miljardin taso. On mielenkiintoista nähdä miten kiinteistömarkkinat kehittyvät kevään 2008 aikana. Viimeaikaiset uutiset ovat indikoineet yhä kasvavaa epävarmuutta Yhdysvaltain taloudessa, erityisesti rahoitussektorilla. Toisaalta muualla ja erityisesti Pohjoismaissa talousluvut ovat säilyneet vahvalla tasolla. Erityisesti korkokehitys tulee olemaan keskeisessä asemassa. Tällä hetkellä markkina-analyttikoiden näkemykset vaihtelevat rajusti tulevan korkokehityksen osalta. Mikäli inflaatio säilyy korkealla tasolla on EKP:n reagoitava, vaikka yleinen talouskehitys vaatisi maltillista korkopolitiikkaa. Toisaalta viimeiset tiedot ovat kertoneet inflaation taittuneen laskuun, mikä mahdollistaisi jopa koronlaskut vuonna 2008. Joka tapauksessa Suomen kiinteistömarkkina on kehittynyt pitkin harppauksin viimeisten vuosien aikana ja uskomme kaupankäyntitasojen säilyvän terveellä pohjalla, vaikka yleinen markkinatilanne menisikin huonompaan suuntaan. Olemme määritelleet arvioissa käyttämämme tuottovaateet vastaamaan yleistä markkinakehitystä. Käyttämämme tuottotasot kuvaavat tervettä markkinatasoa, josta on korjattu pois poikkeava ja sopimaton markkinakäyttäytyminen.

1.5 Kehityshankkeet

Kehityshankkeet arvioitiin käyttämällä erityisesti tätä tarkoitusta varten rakennettua projektilaskentamallia. Tätä mallia on käytetty vain tilanteissa, joissa 1) on olemassa Cityconin hallituksen päätös kehityshankkeesta ja 2) käytettävissä on tarpeeksi tietoa hankkeesta, jotta luotettava arviointi on mahdollista. Vaadittava informaatio tarkoittaa esim. projektisuunnitelmaa, useampia uusia vuokrasopimuksia ja tietoa tulevista investoinneista. Arvioija on tehnyt lopullisen päätöksen projektimallin käyttämisestä. Projektimalli on 10 vuoden kassavirtatarkastelu, joka huomioi myös hankkeen tulevat investoinnit ja muuttuvat kassavirrat. Se huomioi nykyiset kassavirrat kehitysvaiheen loppuun saakka ja erikseen hankkeen valmistumisen jälkeiset kassavirrat. Projektimallia käytettiin neljännessä kvartaalissa yhden kohteen arvioinnissa. Tämä kohde oli kaupakeskus Trio Lahdessa. Muut mahdolliset kehityshankkeet jätettiin huomioimatta arvioinnissa. Näissä kohteissa arviointi perustui vallitsevaan tilanteeseen ja vallitsevaan vuokratuottoon. Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohdallisesti voimassa olleen kaavatilanteen perusteella.

2. TULOKSET

Arvioitu kiinteistöomaisuus koostuu arvoltaan ja laadultaan erittäin heterogeenisistä yksittäisistä kohteista. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen yksittäisten kohteiden markkina-arvot.

Tässä arvioinnissa on ensimmäistä kertaa arvioitu Kauppakeskus Iso Omena ja toimisto/ liikerakennus Asemakuja 2, jotka molemmat sijaitsevat Espoossa. Lisäksi ensimmäistä kertaa on arvioitu kauppakeskus Magistral Tallinnassa, Virossa. Kaikki nämä kohteet Citycon on ostanut vuoden 2007 kolmannen kvartaalin aikana. Citycon ei ole viimeisen kvartaalin aikana myynyt yhtään kohdetta. Iso Omena on merkittävä lisäys Cityconin kiinteistösalkkuun, sillä sen markkina-arvo on n. 15 % koko kiinteistöomaisuuden arvosta. Samalla sillä on ollut merkittävä vaikutus myös taulukossa esitettyihin painotettuihin keskiarvoihin. Painotetut keskiarvot on laskettu kohteiden markkina-arvon suhteessa. Suomen kohteiden ja koko kiinteistöomaisuuden tuottovaateen painotettu keskiarvo on laskenut pitkälti Iso Omenan lisäyksen myötä. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvon muutos aiempaan arviointiin on seurausta osin muuttuneista tuottovaateista, vuokrasopimusten muutoksista sekä luonnollisesti uusista ostoista. Muutamassa kohteessa (erityisesti Koskikeskus ja Jyväskylän Forum) on tapahtunut merkittävää positiivista vuokrakehitystä, joka luonnollisesti nostaa myös kyseisten kohteiden markkina-arvoa. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2007 oli 2 194,8 euroa.

3. HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvon herkkyyttä analysoitiin muuntelemalla merkittävimpiä laskennan parametrejä. Tarkastelussa mukana olevat parametrit ovat tuottovaade, vuokratuotto, kokonaiskulut ja pitkän aikavälin vajaakäyttöaste. Kokonaiskulut sisältävät sekä hoitokulut että pitkän aikavälin keskimääräisen korjauskulun. Vertailuja lähtökohtana käytettiin kiinteistöomaisuuden nykyistä markkina-arvoa. Herkkyyttä analysoitiin muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistöomaisuuden uusi markkina-arvo. Tulos osoittaa, että kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin kokonaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille. Kymmenen prosentin muutos kuluissa laskee kiinteistöomaisuuden kokonaisarvoa noin neljä prosenttia, kun taas kymmenen prosentin muutos vajaakäyttöasteessa vaikuttaa kokonaisarvoon alle yhden prosentin.

CITYCON

Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki

Puh. (09) 680 36 70
Fax (09) 680 36 788

www.citycon.fi
info@citycon.fi

